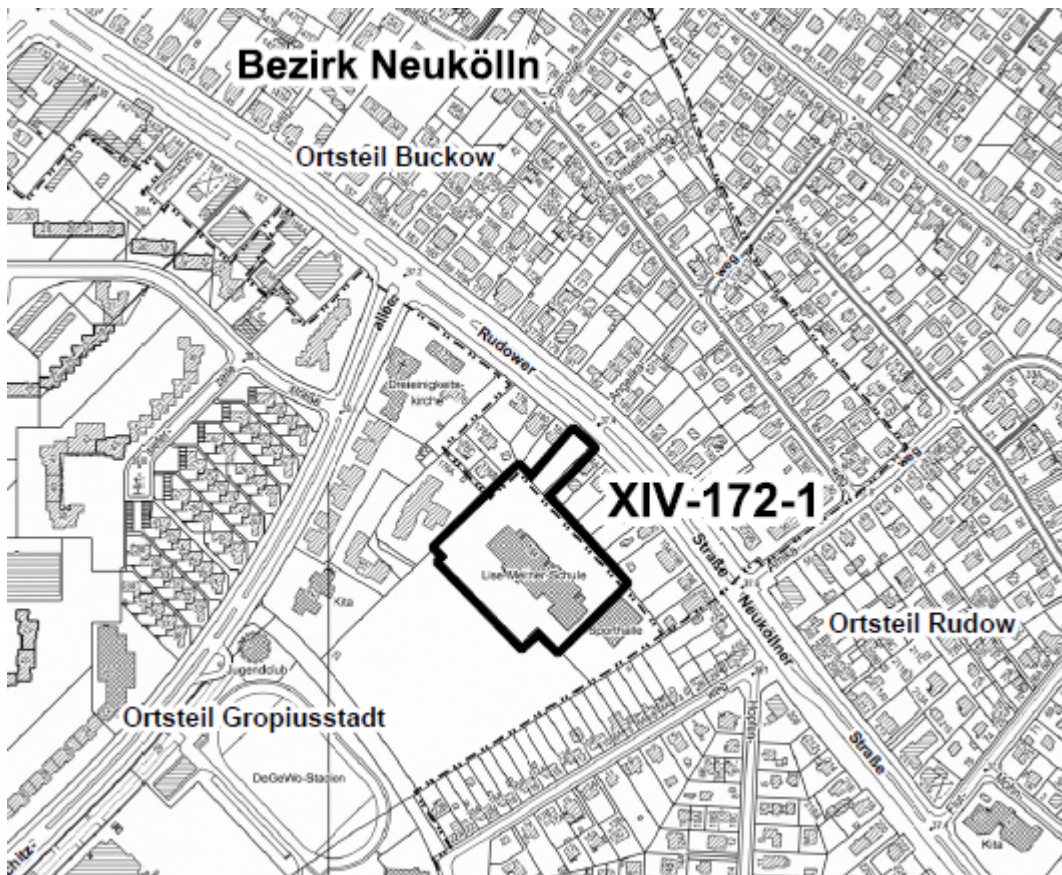




# Begründung zum Bebauungsplan XIV-172-1

für das Grundstück Rudower Straße 184 B - D im Bezirk Neukölln, Ortsteile Gropiusstadt und Buckow

zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch



Übersichtskarte mit Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-172-1

## Inhaltsverzeichnis

<b>I</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN</b>	<b>5</b>
<b>1</b>	<b>Veranlassung und Erforderlichkeit</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>5</b>
2.1	Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung	5
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	6
2.4	Geltendes Planungsrecht	8
2.4.1	Festgesetzte Bebauungspläne	8
2.4.2	Förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien	8
2.5	Verkehrerschließung	8
2.6	Technische Infrastruktur	9
2.7	Altlasten	9
2.8	Denkmalschutz	10
<b>3</b>	<b>Planerische Ausgangssituation</b>	<b>10</b>
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	10
3.2	Flächennutzungsplan	11
3.3	Landschaftsprogramm und Landschaftspläne	12
3.4	Stadtentwicklungsplanungen	14
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	16
3.5.1	Lärminderungsplanung	16
3.5.2	Luftreinhalteplan Berlin 2011-2019	17
3.5.3	Nahverkehrsplan Berlin 2019-2023	17
3.5.4	BerlinStrategie 3.0	18
3.5.5	Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm	18
3.5.6	Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung	19
3.6	Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	21
3.7	Angrenzende Bebauungspläne	22
3.7.1	Festgesetzte Bebauungspläne	22
3.7.2	Im Verfahren befindliche Bebauungspläne	22
3.8	Planfeststellungen	22
3.9	Sonstiges	22
<b>4</b>	<b>Entwicklung von Planungsüberlegungen</b>	<b>23</b>
4.1	Art des Verfahrens	27
<b>II</b>	<b>PLANINHALT UND ABWÄGUNG</b>	<b>31</b>
<b>1</b>	<b>Ziele und wesentlicher Planinhalt</b>	<b>31</b>
<b>2</b>	<b>Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>33</b>

<b>3</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b>	<b>34</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	34
3.2	Maß der baulichen Nutzung	37
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen	42
3.4	Nebenanlagen	44
3.5	Verkehrsflächen	45
3.6	Immissionsschutz	48
3.7	Grünfestsetzungen	61
3.8	Sonstige Festsetzungen	68
3.9	Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	69
3.10	Städtebaulicher Vertrag	70
<b>4</b>	<b>Abwägung von Stellungnahmen</b>	<b>73</b>
4.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	73
4.2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	87
4.3	Beteiligung der Öffentlichkeit	139
<b>5</b>	<b>Abwägung der privaten und öffentlichen Belange</b>	<b>166</b>
<b>III</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>180</b>
<b>1</b>	<b>Auswirkungen auf die Umwelt</b>	<b>180</b>
<b>2</b>	<b>Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten</b>	<b>210</b>
<b>3</b>	<b>Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- beziehungsweise Investitionsplanung</b>	<b>211</b>
3.1	Maßnahmen deren Finanzierung gesichert ist	211
3.2	Maßnahmen / Kostenrisiken, deren Finanzierung nicht gesichert ist und deren Finanzierung zu sichern ist	211
<b>4</b>	<b>Weitere Auswirkungen</b>	<b>211</b>
4.1	Auswirkungen der sozialen Infrastruktur	211
<b>5</b>	<b>Zu mildernde beziehungsweise zu vermeidende Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände im Sinne von § 180 Baugesetzbuch</b>	<b>213</b>
<b>IV</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>214</b>
<b>1</b>	<b>Mitteilung der Planungsabsicht</b>	<b>214</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren gemäß § 7 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch</b>	<b>214</b>
<b>3</b>	<b>Aufstellungsbeschluss</b>	<b>214</b>
<b>4</b>	<b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</b>	<b>214</b>
<b>5</b>	<b>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>	<b>214</b>
<b>6</b>	<b>Beteiligung der Öffentlichkeit</b>	<b>215</b>
<b>7</b>	<b>Anzeigeverfahren</b>	<b>215</b>
<b>V</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>216</b>

<b>VI</b>	<b>ANHANG</b>	<b>217</b>
<b>1</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b>	<b>217</b>
<b>2</b>	<b>Pflanzlisten</b>	<b>220</b>
<b>3</b>	<b>Biotoptypenkartierung</b>	<b>223</b>

# **I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen**

## **1 Veranlassung und Erforderlichkeit**

Das Bezirksamt Neukölln hat am 24.09.2019 für Teilflächen des Grundstücks Rudower Straße 184 im Bezirk Neukölln, Ortsteile Gropiusstadt und Buckow den Bebauungsplan XIV-172-1 aufgestellt.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-172-1 war die Übergabe von Teilflächen des landeseigenen Grundstückes Rudower Straße 184 an die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft (degewo) zwecks Errichtung von Wohnungen und Modularen Unterkünften für Flüchtlinge.

Nach dem Neubau eines Schulgebäudes auf dem südwestlich angrenzenden Grundstück und dem Umzug der Lise-Meitner-Schule (Oberstufenzentrum) im Herbst 2019 wurde das fünfgeschossige Bestandsgebäude im Plangebiet seit Oktober 2021 abgerissen.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplanes XIV-172. Dieser Bebauungsplan setzt für das Grundstück Rudower Straße 184 B - D eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bildungszentrum“ fest, womit Anlagen für kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke zulässig sind. Die Zufahrt von der Rudower Straße ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans ist erforderlich, da die Entwicklung von Wohnungsbau auf einer festgesetzten Gemeinbedarfsfläche nicht zulässig ist. Somit ist ein Planerfordernis im Sinne von § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch gegeben.

Mit dem Bebauungsplan XIV-172-1 soll die planungsrechtliche Voraussetzung für dringend benötigten Wohnungsbau geschaffen werden.

Nach der Übergabe landeseigenen Grundstückes an die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft (degewo) wurde das Grundstück neu geordnet und für das neu gebildete Grundstück neue Grundstücksnummern beantragt. Das Grundstück wird fortan unter der Adresse Rudower Straße 184 B-D geführt. Der Titel des Bebauungsplans wurde entsprechend angepasst.

## **2 Beschreibung des Plangebietes**

### **2.1 Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung**

Das Plangebiet befindet sich an der Grenze der Ortsteile Gropiusstadt, Buckow und Rudow. Es ist stadträumlich Bestandteil der Großwohnsiedlung Gropiusstadt und der im Übergangsbereich zu den angrenzenden Ortsteilen Buckow und Rudow angeordneten

Gemeinbedarfseinrichtungen, für die im Rahmen der Entwicklung des Campus Efeuweg eine Neuordnung erfolgt. Nordöstlich und südöstlich angrenzend befinden sich vorwiegend Einfamilienhausgebiete mit bis zu zweigeschossigen Wohngebäuden sowie einzelne Wohn- und Geschäftshäuser, bis zu dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern und Einzelhandelsgeschäfte entlang der übergeordneten Straßenverbindung Rudower Straße / Neuköllner Straße.

Das Flurstück 408 (vormals 88/7) befindet sich im Ortsteil Gropiusstadt, während sich das Flurstück 79 im Ortsteil Buckow befindet.

## **2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Das circa 1,3 ha große Plangebiet befindet sich teilweise im Ortsteil Gropiusstadt (Flurstück 408 (vormals 88/7)) und teilweise im Ortsteil Buckow (Flurstück 79) an der Grenze zum Ortsteil Rudow.

Der Geltungsbereich grenzt im Nordosten an die Rudower Straße und an die hinteren Grundstücksgrenzen der dortigen Einfamilienhäuser. Im Südosten liegt unmittelbar die alte Sporthalle, die weiterhin von der Lise-Meitner-Schule genutzt wird. Im Südwesten grenzt die Schulfläche der Lise-Meitner-Schule an und im Nordwesten befindet sich ein in gemeinnütziger Träger.

Die Flächen des Plangebiets waren im Eigentum der Berliner Immobilienmanagement GmbH und wurden am 01.07.2021 an die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft degewo übertragen.

## **2.3 Städtebauliche Situation und Bestand**

### **Bebauung / Bestand**

Der Geltungsbereich des Plangebiets wurde von einem fünfgeschossigen Schulbestandsgebäude aus dem Jahr 1979 geprägt, welches abgerissen worden ist.

Die unbebauten Flächen im Plangebiet waren demnach fast gänzlich versiegelt. Es fand jedoch durch den Abriss des Schulgebäudes im Jahr 2021 eine Entsiegelung der Flächen statt. Zudem sind vereinzelte Bäume, Sträucher, Erschließungswege, Fahrbahnen und Feuerwehzufahrten sowie Stellplätze für Fahrräder vorhanden.

Im Norden des Plangebiets befand sich eine kleinere Sportfläche.

### **Lärm**

#### Verkehrslärm

Die am Rande des Geltungsbereichs gelegene Rudower Straße ist stark befahren und stellt die Hauptquelle des Verkehrslärms dar.

Zum Städtebaulichen Entwurf wurden zur Einschätzung erforderlicher schallschutztechnischer Maßnahmen drei separate, vorgeschaltete Schallimmissionsprognosen und -bewertungen erstellt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Schallimmissionsprognose (2022) erstellt, deren wesentlicher Inhalt die Untersuchung der Auswirkungen des Verkehrslärms auf die geplante Wohnbebauung ist. In Kapitel I 4 sowie II 3.6 als auch III 1 wird näher auf die Verkehrslärmsituation eingegangen.

#### Fluglärm

Das Plangebiet liegt circa 6 km vom Flughafen Berlin Brandenburg entfernt.

Das Plangebiet liegt außerhalb der „Planungszone Siedlungsbeschränkung“ gemäß des Landesentwicklungsplans Flughafenstandortsicherung, in welcher Wohnnutzungen und lärmschutzbedürftige Nutzungen nicht geplant werden dürfen.

#### Gewerbelärm

Es liegen keine Hinweise zu Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm vor. Eine vertiefende Auseinandersetzung hierzu erfolgt in Kapitel II 3.6 und Kapitel III 1.

### **Soziale Infrastruktur / Grünflächen**

#### Schulen

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich zahlreiche Bildungseinrichtungen. Die Lise-Meitner-Schule (Chemie, Physik Oberstufenzentrum) grenzt unmittelbar im Südwesten an das Plangebiet an. In circa 400Meter Entfernung ist die Gemeinschaftsschule Campus Efeweg (Integrierte Sekundarschule) und in circa 700Meter Entfernung die Walter-Gropius-Schule (Integrierte Sekundarschule) zu finden.

#### Kindertagesstätten

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich zahlreiche Kindertagesstätten. Dazu gehören die Kita „Piratennest“ in circa 400Meter Entfernung, die Evangelische Kita „Regenbogen“ in 700Meter Entfernung, sowie die Kita „Apfelsinenkiste“ in circa 800Meter Entfernung.

#### Grünflächen

Der ehemalige Schulkomplex (Gebäude einschließlich Außenanlage) weist einen mittleren Grünflächenanteil auf. Der Strukturtyp ist gekennzeichnet durch das Schulgebäude mit dem sich umschließenden Schulhof. Der Versiegelungsgrad ist hoch. Das großflächig versiegelte Gelände wird von Hecken- und Gebüschstrukturen sowie

Baumbestand flankiert. Die nächste größere Grünanlage stellt der Park am Vogelwäldchen in circa 870Meter Entfernung dar.

## **2.4 Geltendes Planungsrecht**

### **2.4.1 Festgesetzte Bebauungspläne**

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans XIV-172 vom 2. Oktober 1972 (Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 1863). Der Bebauungsplan XIV-172 setzt für den größten Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-172-1 ein Bildungszentrum (Schulzentrum einschließlich Anlagen für kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke) fest. Zudem wird eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 1,2 und eine offene Bauweise festgesetzt.

Das Flurstück 79 (Zufahrt von der Rudower Straße) ist als Allgemeines Wohngebiet (maximal zwei Vollgeschosse, Grundflächenzahl 0,4; Geschossflächenzahl 0,4) festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit einer Bautiefe von 20 m, gerechnet von der Baugrenze an. Zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und der Rudower Straße wird eine nicht überbaubare Fläche mit Bindung für Bepflanzungen in einer Tiefe von 7Meter festgesetzt.

### **2.4.2 Förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien**

Im gesamten Geltungsbereich sind keine förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien vorhanden.

## **2.5 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über das Flurstück 79, welches an die Rudower Straße angrenzt.

Das Plangebiet ist über die Rudower Straße / Neuköllner Straße an das übergeordnete Straßennetz angebunden. In wenigen Fahrminuten liegt der Autobahnzubringer A 113, welcher den Berliner Stadtring mit dem Berliner Ring im Südosten verbindet.

Mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist das Areal durch zahlreiche Buslinien erreichbar. Die zum Gebietseingang an der Rudower Straße nächstgelegene Haltestelle stellt die in rund 150Meter Entfernung gelegene Haltestelle Lipschitzallee/ Rudower Straße dar. Dort verkehren die Buslinien 171 und 172. In circa 850Meter Entfernung befindet sich die Bushaltestelle Lipschitzallee / Fritz-Erler-Allee von der neben der Linie 172 noch die Linien 744 (Gesundheitszentrum - Flughafen BER - Terminal 5), M11 (U Dahlem-Dorf - S Schöneweide / Sterndamm), N7 (S+U Rathaus Spandau - Flughafen BER -Terminal 1-2), X11 (U Krumme Lanke - S Schöneweide / Sterndamm) sowie X71 (U



Alt-Mariendorf – Flughafen BER – Terminal 1-2) abfahren. In circa 600Meter fußläufiger Entfernung befindet sich zudem die Haltestelle Gesundheitszentrum, an welcher neben der Linie 172, welche ab dort in Richtung Lichtenrade auch zu einigen Tageszeiten eine Taktverdichtung erfährt, auch die Linie 744 und zeitweise auch Fahrten des X11 verkehren.

Die Haltestellen befinden sich in den angrenzenden Hauptstraßen Rudower Straße / Neuköllner Straße und der Lipschitzallee. Die nächstgelegenen U-Bahnhöfe Lipschitzallee und Wutzkyallee der U-Bahnlinie 7 sind unter 15 Minuten fußläufig erreichbar.

## **2.6 Technische Infrastruktur**

Die technische Erschließung mit allen notwendigen Ver- und Entsorgungsmedien ist im Plangebiet sowie im Umfeld vorhanden und steht im Rahmen der Leistungsfähigkeit zur Verfügung.

Der Geltungsbereich enthält als Übernahme aus dem Bestand eine Transformatorenstation. Die Transformatorenstation befindet sich auf dem Flurstück 79, an der Grundstücksgrenze zur Rudower Straße.

Gemäß den Angaben der Versorgungsträger handelt es sich bei der bestehenden Transformatorenstation lediglich um eine kundeneigene Übergabestation, deren technische Beschaffenheit und Leistungsfähigkeit nicht zur Versorgung der geplanten Neubauten geeignet ist. Daher wird diese Station zurückgebaut. Zur Versorgung der geplanten Gebäude wird in etwa am gleichen Standort eine neue Kompaktstation errichtet. Die neu zu errichtende Kompaktstation wird über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gesichert werden.

## **2.7 Altlasten**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind nach derzeitiger Aktenlage keine Flächen bekannt, welche im Bodenbelastungskataster von Berlin geführt werden.

Aus zwei vorliegenden Baugrundgutachten vom 06.02.2020 und 04.06.2020 geht jedoch hervor, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von bis zu 4,80Meter festgestellt wurden. Diese enthielten unter anderem Bauschutt sowie Schlacke. Bei einer Analyse von Bodenproben wurde ein Vorkommen der Schadstoffe Benzo(a)pyren, Blei, Kupfer, Quecksilber, Zink, Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe und Mineralölkohlenwasserstoffe festgestellt. Die Werte überschritten zum Teil die Vorsorgewerte nach Bundesbodenschutzverordnung.

Eine vertiefende Auseinandersetzung zu den Belangen Altlasten sowie Schutzgut Boden / Fläche erfolgt in Kapitel III 1.

## **2.8 Denkmalschutz**

Die Dreieinigkeitskirche an der Rudower Straße / Lipschitzallee ist ein Denkmal und liegt in 100Meter Entfernung zum Plangebiet. Die evangelische Dreieinigkeitskirche entstand von 1969 bis 1971 nach den Entwürfen des Architekten Reinhold Barwich und steht seit 2008 unter Denkmalschutz. Die Gesamtanlage besteht aus dem Kirchgebäude, dem Gemeindehaus sowie dem Pfarrhaus.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe der archäologischen Fundstelle 338. Hier konnte ein Siedlungsplatz der vorrömischen Eisenzeit dokumentiert werden. Es ist daher im Umfeld mit dem weiteren Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen.

## **3 Planerische Ausgangssituation**

### **3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

#### Landesentwicklungsprogramm (2007) und Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Die landesplanerischen Festlegungen des Landesentwicklungsprogramm 2007 treffen raumbedeutsame Aussagen und sind Grundsätze der Raumordnung im Sinne des § 3 Absatz 1 Nummer 3 Raumordnungsgesetzes. Für die Siedlungsentwicklung sind in § 5 Landesentwicklungsprogramm 2007 folgende Grundsätze der Raumordnung festgelegt:

„Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. [...]

Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.

Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.“

Zur Siedlungsentwicklung sind im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg darüber hinaus folgende, für die vorliegende Planung relevante Grundsätze der Raumordnung festgelegt:

### Grundsatz 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung

1. „Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.“

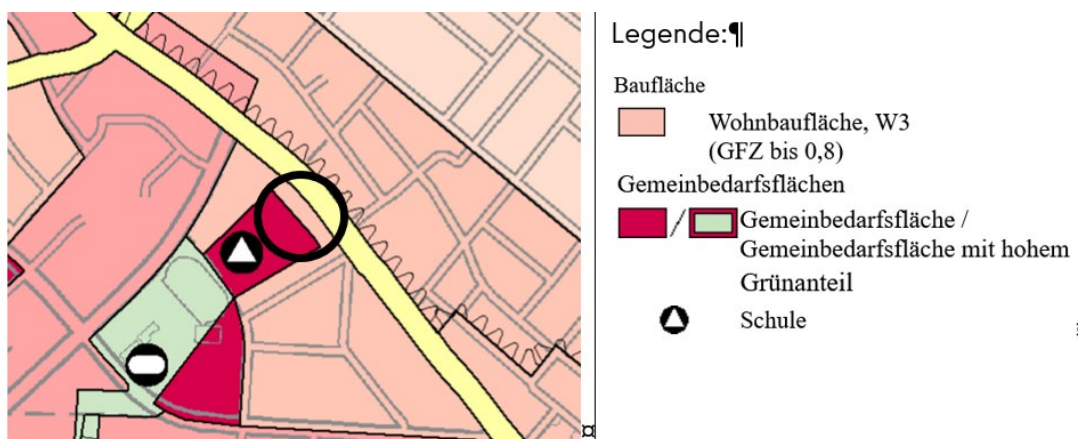
In der Festlegungskarte zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg ist das Plangebiet als Teil des „Gestaltungsraums Siedlung“ gemäß dem Ziel der Raumordnung Ziel 5.6 festgelegt.

Die im Landesentwicklungsprogramm beziehungsweise im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg festgelegten Grundsätze werden mit der vorliegenden Planung umfassend berücksichtigt. Es bestehen keine Widersprüche zu diesen Grundsätzen der Raumordnung.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil der „Planungszone Siedlungsbeschränkung“ gemäß Landesentwicklungsplan Flughafenstandortsicherung, in welcher Wohnnutzungen und / oder lärmschutzbedürftige Nutzungen nicht geplant werden dürfen.

## 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (Amtsblatt Seite 31), zuletzt geändert am 5. Januar 2024 (Amtsblatt Seite 5) trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und der unmittelbar angrenzenden Umgebung folgende Aussagen:



Flächennutzungsplan Berlin (Ausschnitt ohne Maßstab; die ungefähre Lage des Plangebiets ist mit einer schwarzen Umrandung gekennzeichnet)

Das Flurstück 408 im Südwesten des Planbereiches ist als Gemeinbedarfsfläche mit dem Symbol „Schule“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan stellt Gemeinbedarfsflächen für Einrichtungen dar, die größer als 3 Hektar sind.

Das Flurstück 79 an der Rudower Straße ist als Wohnbaufläche W3 (Geschossflächenzahl bis 0,8) dargestellt. Die Wohnbauflächen W3 werden gemäß Begründung zum Flächennutzungsplan geprägt durch ältere Mehrfamilienvillen, neuere kleine Mehrfamilienhäuser (Stadtvillen), Hausgruppen und Reihenhausezeilen sowie andere Formen einer freiraumbezogenen offenen, jedoch verdichteten Bebauung mit zwei bis drei, seltener vier Geschossen.

### 3.3 Landschaftsprogramm und Landschaftspläne

Dem Landschafts- und Artenschutzprogramm in der Neufassung vom 26. Mai 2016 (Amtsblatt Seite 1314) lassen sich folgende Forderungen entnehmen:

Das Plangebiet wird in der Programmkarte „Biotop- und Artenschutz“ als siedlungsgeprägter Raum - Obstbaumsiedlungsbereich klassifiziert. Von Bedeutung sind u.a. folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen:

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung der kulturlandschaftlichen Elemente (zum Beispiel Hecken, Feldgehölze, Gräben, Pfuhe, Frischwiesen, Alleen und Straßen mit unbefestigtem Seitenstreifen),
- Erhalt und Entwicklung von Dorfkernbereichen mit typischer Begleitflora (zum Beispiel Bauerngärten oder großkronige gebietstypische Bäume),
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestands und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten,
- Sicherstellung eines hohen Grünflächenanteils und einer geringen Versiegelung im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen,
- Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur (zum Beispiel konsequenter Erhalt von bedeutenden Einzelbiotopen mit großzügigen Pufferflächen und Einbindung in ein differenziertes, örtliches Biotopverbindingssystem),
- Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen.

In der Programmkarte „Landschaftsbild“ wird das Plangebiet ebenfalls als siedlungsgeprägter Raum - Obstbaumsiedlungsbereich dargestellt. Südöstlich befindet sich eine Allee als Landschaftsbildgebendes Element. Erst in einer Entfernung von circa 870 südwestlich schließt mit dem Park am Vogelwäldchen eine Prägende oder

gliedernde Grün- und Freifläche an. Von übergeordneter Bedeutung sind u.a. folgende Maßnahmen:

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung kulturlandschaftlicher Elemente wie Hecken, Feldgehölze, Gräben, Kleingewässer und Frischwiesen
- Sicherung und Entwicklung von Dorfbereichen mit typischen Gestaltelementen wie Anger, Gärten, Gutsparks und Dorffriedhöfen
- Wiederherstellung historischer Alleen
- Erhalt und Entwicklung prägender Straßenbaumbestände und unbefestigter Straßenrandstreifen
- Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur unter Erhalt eines hohen Anteils landschaftstypischer Freiflächen; Entwicklung charakteristischer Grünstrukturen
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestandes und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten
- Erhalt eines hohen Grünanteils im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen

Der Programmplan „Naturhaushalt und Umweltschutz“ stellt das Plangebiet als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel dar. Südwestlich schließt ein Versorgungsgebiet Klima an. Angrenzende Bereiche werden als Böden mit besonderer Leistungsfähigkeit gekennzeichnet. Im Rahmen der Anforderung an die Naturgüter ist zu erwähnen, dass sich das Plangebiet selbst jedoch nicht in einem der nachfolgend benannten Vorsorgegebiete befindet:

- Vorsorgegebiet Luftreinhaltung / Klima
- Vorsorgegebiet Boden,
- Vorsorgegebiet Wasser.

Grundsätzlich von Bedeutung sind u.a. folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen:

- Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung)
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung
- Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme
- Erhalt/ Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung
- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen
- Vernetzung klimawirksamer Strukturen
- Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo)

Das Plangebiet wird in der Programmkarte „Erholung und Freiraumnutzung“ als Bebaute Bereiche - Wohnquartiere nach Dringlichkeitsstufe III zur Verbesserung der Freiraumversorgung klassifiziert.

Folgende Versorgungsmerkmale werden dieser Klassifizierung zugeschrieben:

Versorgung mit öffentlichen Freiflächen: nicht versorgt / unterversorgt

Anforderungen an den öffentlichen Freiraum: durchschnittlich

Privater/ halböffentlicher Freiraum: minimal - durchschnittlich

Angrenzenden Flächen sind gemäß der Karte „Versorgungsgrad mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen“ (Umweltatlas) an öffentlichem Grün unterversorgt. Der Park am Vogelwäldchen stellt in circa 870Meter Entfernung die nächste größere Grünanlage dar. Demnach sind auch Maßnahmen in öffentlichen und halböffentlichen Freiräumen zu beachten.

Von Bedeutung sind u.a. weitere folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturf lächen
- Verbesserung der Flächenaneignung und Gestaltung gemeinsam nutzbarer Freiräume
- Vernetzung von Grün- und Freiflächen
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum, einschließlich Straßenbaumpflanzungen
- Wiederherstellung von Vorgartenzonen; Erhöhung des Anteils naturnah gestalteter Flächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht im Geltungsbereich eines festgesetzten oder eines im Verfahren befindlichen Landschaftsplans.

### 3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-172-1 ist im **Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030** nicht gesondert gekennzeichnet.

Der **Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030** wurde vom Senat am 20.08.2019 beschlossen. Ziel ist eine bedarfsgerechte und ausreichende Flächenvorsorge für den Wohnungsneubau im gesamten Stadtgebiet bis 2030. Die Herausforderung für Berlin besteht aktuell darin, der steigenden Wohnungsnachfrage durch zusätzliche Wohnungsangebote zu begegnen und die Mieten sozialverträglich zu halten. Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 zeigt daher die größten Flächenpotenziale in

Berlin und trifft Aussagen zum erforderlichen Umfang sowie der Verteilung des künftigen Neubaus in der Stadt. Er ist Grundlage für angebots- und nachfragegerechte wohnungspolitische Instrumente und Maßnahmen, wie die mittel- und langfristige Programmplanung der Wohnungspolitik sowie Orientierungsrahmen für die Bauleitplanung.

Der „Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030“, auf der Karte Neubaupotenziale, stellt die Fläche des Bebauungsplans als mittelfristiges Neubaupotenzial dar.

Die Schaffung von Wohnraum im Stadtgebiet kann als ein übergreifendes Prinzip aus dem Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 abgeleitet werden (FIS-Broker Kartenanzeige „Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030: Neubaupotenziale“).

Der Senat hat am 20. Dezember 2022 den **Stadtentwicklungsplan Klima 2.0** beschlossen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen: Stadtentwicklungsplan Klima 2.0, 20.12.2022).

Damit werden der **Stadtentwicklungsplan Klima** (2011) und die Handreichung **Stadtentwicklungsplan Klima KONKRET** (2016) fachlich fortgeschrieben und auf den aktuellen Kenntnisstand bezüglich der Anforderungen zum Klimaschutz und der Klimaanpassung in der Stadtentwicklung gebracht.

Der Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 zeigt im ersten Handlungsansatz auf, wie die räumliche Planung durch die Weiterentwicklung der kompakten Stadt einen Beitrag zum Klimaschutz leisten kann. Darüber hinaus wird in vier Handlungsansätzen beschrieben, wie durch Klimaanpassungsmaßnahmen die Hitze- und Überflutungsvorsorge gefördert werden kann.

Der **Stadtentwicklungsplan Klima KONKRET** ergänzt den Stadtentwicklungsplan Klima aus dem Jahr 2011. Er vertieft und profiliert dessen Inhalte, die weiter Gültigkeit haben und liefert Handreichungen für die Praxis. Dabei fließen jüngste Erkenntnisse aus Forschungs- und Pilotprojekten zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels auch aus Berlin ein. Er fokussiert sich auf Hitze (Hitzetage / Tropennächte) und Überflutung (nach Starkregen). Es werden sechs Maßnahmenbereiche der Klimaanpassung genannt, die an der Stadtoberfläche (Dächer, Fassaden etc.) ansetzen und erhebliche Chancen zur klimatischen Optimierung und Effektivitätssteigerung bieten: Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Erhöhung der Rückstrahlung, „Urban Wetlands“ zur Kühlung, Regenwassermanagement zur Überflutungsvorsorge sowie auf die Tageszeit abgestimmte Kühlung.

Das Plangebiet wird als „Raum mit besonderer Wärmebelastung am Tage 2050“ klassifiziert.

Am 2. März 2021 hat der Berliner Senat den **Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr** als strategischen, verkehrspolitischen Handlungsrahmen für den Zeitraum bis 2030 beschlossen. Der Stadtentwicklungsplan ist die zweite Fortschreibung des **Stadtentwicklungsplan Verkehr** und bildet heute den Rahmen für die konkreten Planungen und Maßnahmen im Verkehrsbereich auf der Ebene der Gesamtstadt. Die Rudower Straße wird als Stufe II (übergeordnete Straßenverbindung) festgelegt. Der Geltungsbereich liegt außerhalb der Zentrenstruktur des **Stadtentwicklungsplan Zentren 2030**. Der nächstgelegene zentralörtliche Bereich ist das benachbarte Ortsteilzentrum Wutzkyallee und das Stadtteilzentrum Johannisthaler Chaussee.

### 3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

#### 3.5.1 Lärminderungsplanung

Mit dem **Lärmaktionsplan 2019–2023** setzt das Land Berlin Erfordernisse aus der „Richtlinie 2002/49/EG des Europäischen Parlaments und des Rates über die Bewertung und die Bekämpfung von Umgebungslärm“ (Umgebungslärmrichtlinie) um, die am 18. Juli 2002 in Kraft trat. Mit dem Senatsbeschluss vom 23.06.2020 ist der Lärmaktionsplan 2019-2023 in Kraft getreten.

Der Lärmaktionsplan 2019-2023 enthält ein umfassendes Arbeitsprogramm für die kommenden Jahre, dessen Realisierung zum Gesundheitsschutz der Bewohnerinnen und Bewohner und zur Attraktivität der Stadt beitragen wird.

Mit dem Senatsbeschluss vom 23.06.2020 ist der Lärmaktionsplan 2019-2023 in Kraft getreten. Der Lärmaktionsplan identifiziert Handlungsfelder und Maßnahmen, die in den kommenden Jahren bearbeitet und umgesetzt werden. Dazu zählen die zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren, ein Tempo 30 Konzept, Ruhige Gebiete und städtische Ruhe- und Erholungsräume sowie das Verhalten im Straßenverkehr.

Zugleich werden Maßnahmen der bisherigen Lärmaktionspläne fortgeführt, die sich als effektive Instrumente zur Lärminderung bewährt haben. Bei der Prüfung und Identifizierung von Maßnahmen werden die Hinweise der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Jahr 2018 berücksichtigt.

Die aktuelle Fassung des Lärmaktionsplans trifft keine konkreten Aussagen für das Plangebiet.



### **3.5.2 Luftreinhalteplan Berlin 2011-2019**

Der Senat hat den Luftreinhalteplan, 1. Fortschreibung (2011-2017) am 18.06.2013 beschlossen. Am 23. Juli 2019 wurde der Luftreinhalteplan, 2. Fortschreibung mit dem Ziel verabschiedet, die städtische Qualität langfristig zu verbessern.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Umweltzone Berlin.

Für die dargestellte nächstgelegene übergeordnete Straße (Rudower Straße) wurden weder im Bestand 2015 noch prognostisch (Jahresmittelwert) für 2020 verkehrsbedingte Überschreitungen der Luftqualitätsgrenzwerte ermittelt.

Es werden keine unmittelbaren Festsetzungen für das Plangebiet getroffen.

### **3.5.3 Nahverkehrsplan Berlin 2019-2023**

Das Land Berlin ist als "Aufgabenträger für den Öffentlichen Personennahverkehr" dafür verantwortlich, im Rahmen der Daseinsvorsorge ein ausreichendes Angebot bei Bus und Bahn sicherzustellen. Um vor dem Hintergrund der sich verändernden Mobilitätsbedürfnisse weiterhin ein attraktives und angemessenes Öffentliches Personennahverkehr Angebot gewährleisten zu können, wird dieses Angebot vom Aufgabenträger im Nahverkehrsplan festgelegt.

Der Nahverkehrsplan ist ein gesetzlich vorgesehenes Planungsinstrument. Er setzt für ganz Berlin die Standards und Vorgaben für Umfang und Qualität der Leistungen von S-Bahn, U-Bahn, Straßenbahn, Bus, Fähre und Regionalverkehr fest und bildet damit die Grundlage für die Öffentlichen Personennahverkehr-Angebotsplanung.

Darüber hinaus enthält der Nahverkehrsplan Zielvorgaben, Prüfaufträge und konkrete Maßnahmenvorschläge, die dazu beitragen sollen, den Öffentlichen Personennahverkehr in Berlin noch attraktiver zu gestalten. Dies ist notwendig, um seinen Anteil am Gesamtverkehr weiter zu erhöhen und somit im Sinne des Mobilitätsgesetzes die Stadt vom Pkw-Verkehr zu entlasten.

Der Nahverkehrsplan für 2019-2023 wurde vom Berliner Senat am 26. Februar 2019 beschlossen.

Die Barrierefreiheit an der U-Bahn Station „Lipschitzallee“ wird demnach durch einen Aufzug in Betrieb gewährleistet (Abbildung 2 „Barrierefreie Zugänge im U-Bahn-Netz“ der Anlage 2 des Nahverkehrsplans).

Innerhalb der Abbildung 33 („Erreichbarkeit der Zentrenbereiche“) der Anlage 2 des Nahverkehrsplans wird die Erreichbarkeit des Zentrenbereichs mit „bis 40 Minuten“ angegeben (maximal zweimal umsteigen).

Aus den Rahmenbedingungen des Nahverkehrsplans kann demnach eine gute Beförderungsqualität im Nahverkehr abgeleitet werden.

#### **3.5.4 BerlinStrategie 3.0**

Die aktuelle BerlinStrategie in der Version 3.0 ist unter Federführung der Senatskanzlei entstanden und wurde am 13. April 2021 vom Berliner Senat beschlossen. Sie löst ihre Vorgängerin ab und bildet somit die aktuell gültige Grundlage für alle weiteren Planungen. Bevölkerungswachstum, sozialer Zusammenhalt, zunehmender Flächenbedarf, Klimawandel, Verkehrs- und Energiewende – und nicht zuletzt die Bewältigung der Corona-Pandemiefolgen – waren die dringenden Gründe für die Aktualisierung.

In ihrer Struktur besteht die BerlinStrategie 3.0 wie ihre Vorgängerin aus drei zentralen Teilen:

- Die Qualitäten Berlins (Kapitel 1) greifen die besondere Stärken der Stadt auf, deren spezifische Kombinationen Berlin heute besonders lebenswert und attraktiv machen. Diese Qualitäten gilt es zu erhalten, zu stärken und auf die Anforderungen der Zukunft auszurichten.
- In acht einzelnen Strategien (Kapitel 2) werden positive Visionen für die Zukunft skizziert, Perspektiven für die grundlegenden Themen und künftigen Herausforderungen aufgezeigt und mit Zielen und Handlungsfeldern konkretisiert.
- Die Schwerpunkträume der Stadtentwicklung (in der früheren Fassung der BerlinStrategie als Transformationsräume bezeichnet) bilden die Raumkulisse, um die Zukunftschancen Berlins abzubilden (Kapitel 3). Die Aktualisierung der Schwerpunkträume wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen verantwortet.

Neu in der Version 3.0 ist die Benennung der Konfliktlinien, die sich in der wachsenden Stadt ergeben, und der aufgezeigte Berliner Lösungsweg im Umgang mit Zielkonflikten. Mit der Planung eines weitestgehend autofreien Wohnquartiers und einer Unterkunft für Flüchtlinge wird ein Beitrag zur integrierten Stadt geleistet.

#### **3.5.5 Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm**

Berlin hat sich das Ziel gesetzt bis spätestens 2045 klimaneutral zu werden und bis 2030 die CO<sub>2</sub> Emissionen um 70 % zu reduzieren. Zentrales Instrument zur Erreichung der Berliner Klimaziele ist das Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm. Am 20.12.2022 hat der Berliner Senat die Fortschreibung des Berliner Energie- und Klimaschutzprogramms für die Umsetzungsphase 2022-2026 beschlossen und zur Beschlussfassung an das Abgeordnetenhaus überwiesen.

Die Fortschreibung des Klimaschutzteils des BEK 2030 erfolgte seit Herbst 2021 im Rahmen eines partizipativen Prozesses unter Beteiligung unterschiedlichster Stakeholder und der Stadtgesellschaft sowie unter Einbindung eines koordinierenden Fachkonsortiums, das im Juni 2022 seine Ergebnisse vorgestellt hatte. Weitere Informationen zum Beteiligungsprozess inklusive des Abschlussberichts finden sich auf der Seite Erarbeitungs- und Beteiligungsprozess. Auf Grundlage des Endberichts des Fachkonsortiums hat die für das Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm fachzuständige Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz eine Vorlage erarbeitet, in der auch die Empfehlungen des Berliner Klimabürgerinnenrates berücksichtigt wurden. Im Berliner Klimabürgerinnenrat hatten parallel im Zeitraum von April bis Juni 2022 einhundert zufällig ausgeloste Berlinerinnen und Berliner in acht wissenschaftlich begleiteten Sitzungen stellvertretend für die Stadtgesellschaft Herausforderungen beim Klimaschutz diskutiert und 47 konkrete Handlungsempfehlungen an den Senat erarbeitet.

Auch die Fortschreibung des Berliner Energie- und Klimaschutzprogramms vereint die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung, wobei der Klimaanpassungsteil parallel in einem verwaltungsinternen Prozess von der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt unter Einbeziehung zahlreicher Senatsverwaltungen sowie nachgelagerten Behörden entwickelt wurde.

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, innerhalb eines gut erschlossenen Standorts nahräumlich Wohnraum zu erstellen. Bei Nichtbebauung würde der Fläche drohen, brachzufallen. Die Herangehensweise der Nachverdichtung, beziehungsweise der doppelten Innenentwicklung ist insbesondere in Ballungsraumgebieten klimatisch und ökologisch zielführend.

### **3.5.6 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung**

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ (Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, Hrsg. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin, Stand 1.11.2018) stellt die Praxis beim Abschluss städtebaulicher Verträge im Zusammenhang mit Wohnungsbauprojekten auf eine stadtweit einheitliche Basis und soll auf diese Weise Transparenz schaffen sowie zur Beschleunigung des Wohnungsbaus in Berlin beitragen.

Das Modell sieht vor, dass die Träger der jeweiligen Wohnungsbauvorhaben in Berlin in den jeweils abzuschließenden städtebaulichen Verträgen zusagen, auch die Kosten der als Folge der Vorhaben erforderlichen technischen und sozialen Infrastruktur (wie Kita- und Grundschulplätze) zu tragen, soweit die entsprechenden Voraussetzungen des § 11 Baugesetzbuch vorliegen und dies auch im Übrigen angemessen ist. Das Land Berlin

kann die Kosten dafür derzeit nicht alleine aufbringen und müsste sich deshalb auf die Entwicklung von Flächen mit bestehender Erschließung und infrastruktureller Versorgung beschränken. Eine rasche Entwicklung vorhandener Flächenpotenziale ist daher nur möglich, wenn Projektträger sich auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags in angemessener Höhe an diesen Kosten beteiligen.

Darüber hinaus ist mit dem Vorhabenträger gemäß Berliner Modell zu vereinbaren, dass im Geschosswohnungsbau ein Anteil von mindestens 30 % der geplanten Geschossfläche für Wohnnutzung mit Mietpreis- und Belegungsbindungen gemäß den jeweils aktuellen Wohnungsbauförderbestimmungen des Landes Berlin versehen wird. Die Bindungsfrist der Mietpreis- und Belegungsbindungen beträgt derzeit 30 Jahre. Im individuellen Wohnungsbau ist im Berliner Modell eine Vereinbarung von förderfähigem Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen hingegen aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen.

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ ist zu berücksichtigen, soweit die Aufstellung oder die Änderung eines Bebauungsplans für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit eines Wohnungsbauprojekts erforderlich ist. Die Erheblichkeitsschwelle liegt bei 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche Wohnen. Diese wird durch die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans überschritten. Insofern kommt das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Anwendung.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen vier Geschosswohnungsbauten errichtet werden. Dabei wurde für die beiden südlichen Gebäude bereits eine Baugenehmigung (Nummer 2019 / 772 vom 13.07.2020) für die Nutzung als modulare Unterkünfte für Geflüchtete erteilt. Diese Modularen Unterkünfte für Flüchtlinge dienen zwar dem Wohnen, sind jedoch der sozialen Infrastruktur hinzuzurechnen. Folglich wird nur die Geschossfläche der geplanten nördlichen Wohnungsbauten und nicht die Geschossfläche aus den Modularen Unterkünften für Flüchtlinge im Rahmen des Berliner Modells berücksichtigt. Für die aus den Modularen Unterkünften für Flüchtlinge entstehenden Bedarfe für soziale Infrastruktur (Kita, Schulen) muss der Bezirk Vorsorge tragen.

Bei der Berechnung der Geschossfläche für das Berliner Modell werden daher nur die nördlich geplanten fünfgeschossigen Wohnhäuser berücksichtigt. Aus der Planung für das nordwestliche Wohngebäude ergibt sich eine max. zulässige Geschossfläche von 5.050 m<sup>2</sup>. Für das nordöstliche Wohngebäude ist eine max. zulässige Geschossfläche von 2.875 m<sup>2</sup> geplant. Für die geplante Kita werden von dieser Summe 200 m<sup>2</sup> Geschossfläche abgezogen. Für die Berechnung nach dem „Berliner Modells der

kooperativen Baulandentwicklung sind folglich 7.725 m<sup>2</sup> Geschossfläche Wohnen anzusetzen.

Eine Grundzustimmung zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung wurde durch die Eigentümerin der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Bauflächen mit Datum vom 18.10.2019 unterzeichnet. Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 Baugesetzbuch zwischen dem Land Berlin und der Eigentümerin (vergleiche Kapitel II. 3.10) erfolgte im Mai 2024.

### 3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

#### Quartiersmanagement

In Neukölln bestehen seit 1999 insgesamt elf Quartiersmanagementgebiete, welche darauf abzielen Quartiersentwicklungsprozesse in Gang zu setzen, die die sozialen Problemgebiete zu selbständig lebensfähigen Stadtteilen mit positiver Zukunftsperspektive machen sollen. Das **Quartiersmanagement Gropiusstadt-Nord** grenzt an das Plangebiet an. Folgende Handlungsbedarfe bestehen in diesem Gebiet:

- **Bildung, Ausbildung, Jugend:** Kooperationen zwischen Kitas und Grundschulen, Sicherung der Grund- und weiterführenden Schulen sowie den weiterführenden Schulen mit Wirtschaftsunternehmen im Übergang zum Beruf im Rahmen des Bildungsverbundes; Zusammenarbeit von Bildungs- und Jugendeinrichtungen; Ausbau Betreuungsangebote für Kinder.
- **Arbeit und Wirtschaft:** Verbesserung der gewerblichen Ausbildungsmöglichkeiten für Jugendliche; Konzeptentwicklung für lokale Betriebe.
- **Nachbarschaft:** Begleitung des Nachbarschaftsnetzwerkes; Stärkung der vorhandenen Nachbarschaftseinrichtungen (Selbsthilfeangebote, Gesundheitsförderung, Bewegungsförderung im öffentlichen Raum).
- **Öffentlicher Raum:** Entwicklung eines Konzeptes barrierearme, mobilitäts- und gesundheitsfördernde Gestaltung der privaten und öffentlichen Freiflächen.
- **Beteiligung, Vernetzung und Einbindung der Partner:** Stärkung bestehender Netzwerke; Unterstützung bereits aktiver Bewohnerinnen und Bewohner; Gewinnung neuer Akteure sowie bislang nicht erreichter Bewohnergruppen.

Ein direkter Bezug der oben genannten Handlungsbedarfe mit dem Geltungsbereich besteht nicht.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2016 für den Bezirk Neukölln

Der Bezirk Neukölln von Berlin hat durch den Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung vom 2. Juni 2010 (Drucksache Nummer 1455/XVIII; veröffentlicht im Amtsblatt Berlin am 02.07.2010, Seite 1051) das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Neukölln von Berlin beschlossen. Ziel dieses städtebaulichen Konzeptes im Sinne von § 1 Absatz 6 Nummer 11 Baugesetzbuch ist es, eine fundierte Abwägungsgrundlage für stadtentwicklungsplanerische Entscheidungen im Rahmen der Ansiedlung, Verlagerung oder Veränderung von Einzelhandelsbetrieben zu schaffen (Junker + Kruse- Stadtforschung Planung: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Neukölln von Berlin, April 2016).

Es werden keine direkten Aussagen und Festsetzungen für das Plangebiet oder das unmittelbare Umfeld getroffen.

### **3.7 Angrenzende Bebauungspläne**

#### **3.7.1 Festgesetzte Bebauungspläne**

Der festgesetzte Bebauungsplan XIV-25 grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-172 an. Der Bebauungsplan XIV-25 wurde in Teilflächen durch den Bebauungsplan XIV-172 ersetzt. Der Bebauungsplan XIV-25 setzt im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet fest.

#### **3.7.2 Im Verfahren befindliche Bebauungspläne**

Südwestlich des Geltungsbereichs auf der gegenüberliegenden Seite der Lipschitzallee liegt der im Verfahren befindliche Bebauungsplan 8-114. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte 17.10.2023.

### **3.8 Planfeststellungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-172-1 befinden sich keine planfestgestellten Flächen.

### **3.9 Sonstiges**

#### Baulasten und Grunddienstbarkeiten

Die bestehende Transformatorenstation, die sich im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs befindet, wird zurückgebaut und durch eine neue Kompaktstation ersetzt. Die gebräuchlichsten Funktionen der Kompaktstation umfassen einen Transformator für Mittelspannung oder Niederspannung. Ein Kompaktstation besteht in

der Regel aus einem standardisierten ortsfesten Gehäuse, welches nicht begehbar ist und von außen bedient wird.

Die neue Kompaktstation wird über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.

Zu dem außerhalb des Geltungsbereichs liegenden, östlich angrenzenden Grundstück der Schulsporthalle verlaufen Regen- und Schmutzwasserleitungen durch das Plangebiet. Diese wurden bereits mit dem Eintrag einer Grunddienstbarkeit am 07.12.2022 (Schmutz- und Regenwasserkanalrecht nebst Einstiegsschächten) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des betreffenden angrenzenden Grundstücks gesichert.

Die durch die Entwässerungsleitungen belegten Bauräume sind bei der weiterführenden Planung zu berücksichtigen.

Die Wärmeversorgung der bereits realisierten Modularen Unterkünfte für Flüchtlinge erfolgt über Fernwärme. Dies ist ebenfalls für die geplanten Wohngebäude vorgesehen. Der Versorgungsträger wird dafür die auf dem Nachbargrundstück außerhalb des Geltungsbereichs verlaufende Trasse „Lise-Meitner“ erweitern. Die dafür notwendige Leitungsführung sowie die zu errichtenden Hausstationen werden über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Versorgungsträgers gesichert werden.

#### **4 Entwicklung von Planungsüberlegungen**

In Berlin bestand in den vergangenen Jahren und besteht weiterhin ein zunehmender Bedarf an Wohnraum insbesondere an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen, sowie ein anhaltender Bedarf nach Flüchtlingsunterbringungen im gesamten Stadtgebiet. Entsprechend des „Stadtentwicklungsplanes Wohnen 2030“ besteht im Rahmen dieses Zeithorizontes ein großer Bedarf an Wohnungsbau.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplanes XIV-172. Dieser Bebauungsplan XIV-172 setzt den größten Teil des Grundstücks Rudower Straße 184 B - D als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bildungszentrum, Schulzentrum einschließlich Anlagen für kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke“ fest. Die Zufahrt von der Rudower Straße ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die bislang auf dem Grundstück Rudower Straße 184 B - D befindliche Lise-Meitner-Schule (Oberstufenzentrum) konnte nach der Fertigstellung des Neubaus auf dem südwestlich angrenzenden Grundstück im Herbst 2019 umziehen. Somit war der Bereich des ehemaligen Schulstandorts für eine Nachnutzung frei geworden.

Anlass für diese Planung ist der anhaltende berlinweite dringende Bedarf an Wohnraum, aufgrund von Komponenten wie der positiven Bevölkerungsentwicklung, der

Veränderungen der Haushaltsgrößen oder der Familientypen. Gleichzeitig liegt ein besonderer Fokus auf mietpreisgebunden Wohnraum, um auch einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen künftig ein besser Wohnraumangebot anbieten zu können. Hinzu kommt noch der aktuell bestehende Nachfrageüberhang für Unterkünfte für Geflüchtete. Aus diesen Gründen fand die Übergabe von Teilflächen des landeseigenen Grundstückes Rudower Straße 184 an die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft degewo statt, um auf dem ehemaligen Schulstandort die Errichtung sowohl von Wohnungen als auch kurzfristig von Modularen Unterkünften für Flüchtlinge zu realisieren. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, da die Entwicklung von Wohnungsbau auf einer festgesetzten Gemeinbedarfsfläche planungsrechtlich nicht zulässig ist. Mit dem Bebauungsplan XIV-172-1 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet und somit dringend benötigtem Wohnungsbau geschaffen werden.

Grundlage für die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-172-1 ist ein im Auftrag der Vorhabenträgerin erstelltes und mit dem Bezirksamt und dem Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten abgestimmtes städtebauliches Konzept.

Erste städtebauliche Konzeptideen aus dem Jahr 2019 sehen eine lockere städtebauliche Figur vor. Zunächst ist die Planung mit drei Nordost-Südwest ausgerichteten parallelen Gebäuderiegeln als Ausgangsbasis erstellt worden. Anschließend wurde die Anzahl auf vier Gebäuderiegel erhöht, um eine Bebauung mit hoher Nutzungseffizienz realisieren zu können. Unter anderem mussten hierbei die Vorgaben des Landesamtes für Flüchtlingsangelegenheiten berücksichtigt und eine größere Anzahl an Unterkünften für Geflüchtete geschaffen werden.

Zugunsten eines beruhigten Innenraumbereich für die zukünftigen Bewohner sowie eine optimierte Belüftung, Belichtung und Besonnung wurde auf die parallelen Gebäuderiegel verzichtet und eine städtebauliche Form mit einer Hofsituation geplant. Diese städtebauliche Figur dient als weitere Grundlage für die städtebauliche Entwicklung des Plangebiets.





Städtebauliches Konzept Grundstück Rudower Straße 184 B -D, Berlin Neukölln,

Quelle: S&P Sahlmann Planungsgesellschaft für Bauwesen mbH (Ausschnitt ohne Maßstab)

Das Städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, sieht insgesamt vier Geschosswohnungsbauten vor, die eine aufgelockerte hofähnliche Situation erzeugen. Die Gebäude sind 5- beziehungsweise 6-geschossig, nicht unterkellert und barrierefrei zugänglich. Die Positionierung der Gebäude auf dem Grundstück erfolgt unter Berücksichtigung der Abstandsflächen und führt zu einer großzügigen, begrünten und weitestgehend autofreien Hofsituation, die auch ausreichend Abstand zu den Grundstücksgrenzen und der umliegenden Wohnbebauung bildet. Entlang des Erschließungsweges am Eingang zum Grundstück sind 4 Kurzzeitparkplätze geplant. Beide nördlichen Gebäude werden fünf Vollgeschosse besitzen und es werden künftig circa 90 Wohneinheiten entstehen. Das in sich geschlossene und weitestgehend autofreie Wohngebiet, bietet mit unterschiedlichen Wohnformen einen gemeinschaftlichen Innenhof mit Spielflächen, gemeinschaftlicher Außenraumgestaltung und Wegeführung. Ebenso wird eine Kita zuzüglich eines zugehörigen Außenbereichs errichtet.

Die beiden südlichen Gebäude sollen der Schaffung von dringend benötigten Flüchtlingsunterkünften dienen. Diese beiden Wohnbauten verfügen über sechs Vollgeschosse und sind mit circa 61 Wohneinheiten geplant. Diese beiden

Wohngebäude sollen künftig circa 343 Geflüchteten als Unterkunft dienen. Dabei soll die Errichtung der Flüchtlingsunterkünfte so erfolgen, dass langfristig eine Nachnutzung für eine Wohnnutzung ermöglicht wird, weswegen das gesamte Plangebiet auch als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll.

Für die Modularen Unterkünfte für Geflüchtete liegt bereits eine Baugenehmigung Nummer 2019/772 gemäß § 64 Bauordnung für Berlin vom 13.07.2020 vor. Grundlage für die Baugenehmigung ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-172 gemäß § 31 Absatz 2 Baugesetzbuch; die Modularen Unterkünfte für Geflüchtete dienen zwar dem Wohnen, zählen aber zur sozialen Infrastruktur.

Der Baubeginn erfolgte im Januar 2023 und der Hochbau ist bereits abgeschlossen. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ist eine potenzielle Nachnutzung der Modularen Unterkünften für Flüchtlinge als Wohngebäude planungsrechtlich gesichert.

Mit dem Bebauungsplan soll ein weitestgehend autofreies Wohngebiet geplant werden, dass lediglich vier Kurzzeitstellplätze im nördlichen Randbereich nahe der Rudower Straße vorsieht. Davon wird ein Stellplatz für mobilitätseingeschränkte Menschen sein. Dadurch findet eine geringe Versiegelung der Flächen im inneren Plangebiet statt, was sich positiv auf das Kleinklima des künftigen Wohnquartiers auswirkt, da starke Temperaturerhöhungen durch Oberflächen wie zum Beispiel Asphalt reduziert werden und der verdunstungsfähige Anteil des Untergrundes erhöht wird. Zudem wird die ökologische Funktion des Oberbodens und damit die naturhaushaltswirksame Fläche geschont. Der Verzicht auf eine höhere Stellplatzanzahl bewirkt zudem ein geringeres Verkehrsaufkommen sowie hierdurch resultierend eine Lärmerzeugung. Das weiterstehend autofreie Quartier, reduziert sowohl die Treibhausgas-Emissionen, die durch motorisierten Verkehr anfallen, als auch ökologische Beeinträchtigungen. Hiermit wird dem Belang des Klimaschutzes verstärkt Rechnung getragen.

Die Abwicklung des Fußverkehrs innerhalb des Plangebietes sieht eine geordnete und barrierefreie fußläufige Erschließung vor. Die Zuwegung von der Rudower Straße in das Plangebiet erfolgt innerhalb eines 5,5Meter breiten Weg mit Betonpflaster, welcher für Personenkraftwagen zu den Kurzzeitstellplätzen sowie Anlieferverkehr genutzt wird. Eine Schranke beschränkt die Zufahrt ins Wohnquartier. Der Weg von der Rudower Straße erschließt neben den Müllstellplätzen und den Fahrradstellplätzen die weiteren Zuwegungen zu den Gebäuden mittels Gehwegen, die überwiegend mit Beton und teilweise seitlich mit Drainpflaster hergestellt werden sollen.

Für die Unterbringung von Fahrrädern sind für die beiden südlichen Wohngebäuden 122 Fahrradstellplätze vorgesehen, die sich auf zwei Fahrradstellplatzanlagen aufteilen. Beide Anlagen befinden sich jeweils gegenüber den Eingangsbereichen der Gebäude.

Für die beiden nördlichen Gebäude ist eine überdachte Fahrradstellplatzanlage für insgesamt 117 Stellplätzen, davon 9 Stellplätze für Lastenfahräder geplant. Zusätzlich sind noch 52 nicht überdachte Stellplätze vorgesehen.

Durch die Anordnung der vier Wohngebäude im Randbereich des Plangebietes entsteht im Zentrum eine große und ruhige Hofsituation. Die nicht überbauten Grundstücksflächen können so als Grün- und Freiflächen ausgestaltet und genutzt werden. Der Außenanlageplan sieht sowohl für die nördlichen Wohngebäude als auch für die südlichen Wohngebäude jeweils eine private Spielfläche im Innenhofbereich vor. Dabei orientiert sich die Größe des Spielplatzes für die beiden südlichen Gebäude, die vorerst als Modulare Unterkünfte für Geflüchtete genutzt werden sollen und bereits genehmigt wurden, an den Vorgaben des Landesamtes für Flüchtlingsangelegenheiten Berlin. Die Grünfläche soll als Rasenfläche ausgestaltet werden.

Der Spielbereich für die beiden nördlichen Wohngebäude soll insgesamt über eine 360 m<sup>2</sup> Spielfläche verfügen, davon sollen mindestens 10 m<sup>2</sup> als Sandspiel gestaltet sowie in drei unterschiedliche Spielbereiche für 0 - 4-Jährige aufgeteilt werden.

Für die Modularen Unterkünften für Flüchtlinge wird eine zweigeteilte Spielfläche mit insgesamt 223 m<sup>2</sup> erstellt. Die nördliche Spielfläche umfasst circa 110 m<sup>2</sup>, die südlich Spielfläche wird als Sandspielplatz ausgestaltet und bemisst sich auf circa 113 m<sup>2</sup>.

#### **4.1 Art des Verfahrens**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch durchgeführt, da er dem Ziel der Innenentwicklung dient. Unter den im Gesetz bestimmten Voraussetzungen kann auf die Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch verzichtet werden und es entfällt die Verpflichtung zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Im beschleunigten Verfahren können unter bestimmten Voraussetzungen Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Im vorliegenden Bebauungsplan kann dieses Verfahren angewendet werden, da die Umnutzung einer Fläche erfolgt, welche von Funktionsverlust betroffen ist. Zusätzlich wird durch das Verfahren und durch die Schaffung von Wohnraum eine Nachverdichtung erfolgen, welche in ein durch Wohnbebauung vorgeprägtes Umfeld integriert ist. Es besteht eine ausgezeichnete Anbindung an die verkehrliche und soziale Infrastruktur. Mit einer geplanten Grundfläche von maximal 2.935 m<sup>2</sup>, also deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, liegen die Voraussetzungen zur Durchführung im beschleunigten Verfahren

als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Absatz 1 S. 2 Nummer 1 Baugesetzbuch vor. Ein enger räumlicher, zeitlicher und sachlicher Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen, die bei der Berechnung des oben genannten Schwellenwertes (Grundfläche 20.000 m<sup>2</sup>) zu berücksichtigen wären, ist nicht gegeben.

Das beschleunigte Verfahren ist gemäß § 13a Absatz 1 Baugesetzbuch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Die mit dem Bebauungsplan XIV-172-1 beabsichtigte Art der Nutzung eines Allgemeinen Wohngebietes unterliegt nach Art und Umfang keiner Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung. Es werden keine nach § 1 Absatz 1 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung aufgeführten Tatbestände für „Umweltverträglichkeitsprüfungspflichtige Vorhaben“ erfüllt. Demzufolge ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht ableitbar.

Ebenso sind keine Beeinträchtigungen der in § 1 Absatz 6 Nummer 7b Baugesetzbuch genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwarten. Die nächstgelegenen Schutzgebiete liegen im Bezirk Köpenick (Müggelspree, Teufelsseemoor) und werden aufgrund der großen Entfernung (mindestens 8 km) durch die Planung nicht nachteilig beeinflusst.

Ferner muss als Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen werden, dass Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen. Damit soll hauptsächlich gewährleistet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Derartige Störfallbetriebe sind in einem Radius von 1.500 Meter des Bebauungsplanes derzeit nicht bekannt.

Aufgrund der Flächenkulisse und gemäß den Anforderungen nach § 13a Absatz 1 Satz 4 und 5 Baugesetzbuch ist die Voraussetzung zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Baugesetzbuch gegeben.

Ein naturschutzrechtlicher Eingriff gemäß § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 18 Bundesnaturschutzgesetz wird durch den Bebauungsplan nicht begründet: Im beschleunigten Verfahren gelten mögliche Eingriffe gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 4 Baugesetzbuch als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aufgrund des beschleunigten Verfahrens wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch wird gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 Baugesetzbuch abgesehen. Das Erfordernis zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 Baugesetzbuch wird hierdurch nicht berührt.

Die Umweltbelange, die durch das geplante Vorhaben tangiert werden, sind im Kapitel III. 1 „Auswirkungen auf die Umwelt“ anhand der Ausgangsbedingungen und des geplanten Vorhabens dargestellt. Gemäß § 13 a Absatz 2 Nummer 3 Baugesetzbuch soll im beschleunigten Verfahren unter anderem ein Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung geleistet werden. Diesem Ansatz kommt der Bebauungsplan XIV-172-1 in besonderer Weise nach, indem er die Wiedernutzbarmachung einer funktionslosen innerstädtischen Brachfläche planungsrechtlich vorbereitet.

Insofern bestehen keine Bedenken, die vom Gesetzgeber geschaffenen Möglichkeiten des beschleunigten Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung, die dem Nachhaltigkeitsziel der Reduzierung des Flächenverbrauchs dient, im vorliegenden Fall anzuwenden.

Mit Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen II C vom 24.04.2019 im Rahmen des Mitteilungsverfahrens gemäß § 5 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch wurde bestätigt, dass die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Baugesetzbuch anhand der vorgelegten Planungsunterlagen vorliegen.

Im beschleunigten Verfahren wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch, von dem Umweltbericht nach § 2a Baugesetzbuch, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 Baugesetzbuch, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 Baugesetzbuch ist in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Baugesetzbuch abgesehen werden. § 4c Baugesetzbuch ist somit nicht anzuwenden.

Potenzielle Eingriffe gelten gemäß § 13 a Absatz 2 Nummer 4 Baugesetzbuch als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 Baugesetzbuch vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder planungsrechtlich zulässig. Eine zusammenfassende Erklärung nach § 10a

Absatz 1 Baugesetzbuch ist in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Baugesetzbuch nicht erforderlich.

Die Nichtanwendung der Ausgleichsverpflichtung bedeutet jedoch nicht, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens unberücksichtigt bleiben. Die Ermittlung der Belange des Umwelt- und Artenschutzes kann insofern dem Kapitel „Auswirkungen auf die Umwelt“ (Kapitel III 1) entnommen werden. Die zeichnerische Darstellung der Biotoptypen liegt im Kapitel VI Anhang in der Anlage 3 der Begründung zu diesem Bebauungsplan (Biotoptypenkartierung).

Sofern Eingriffe in den geschützten Baumbestand erforderlich werden, gelten die Vorgaben der Baumschutzverordnung (Verordnung zum Schutz des Baumbestands in Berlin (Baumschutzverordnung)). Die erforderlichen Ersatzpflanzungen sind auch ohne diesbezügliche Regelungen im Bebauungsplan gesichert.

Die naturschutzrechtlichen Vorschriften des Biotop- und Artenschutzes sind auch im beschleunigten Verfahren zu beachten. Hierbei handelt es sich um zwingende Rechtsvorschriften, die dann außerhalb des bauleitplanerischen Abwägungsvorgangs stehen und auch in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch strikte Beachtung verlangen.

## II Planinhalt und Abwägung

### 1 Ziele und wesentlicher Planinhalt

Vordringliches Ziel des Bebauungsplans XIV-172-1 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes. Dabei erfolgt die Reaktivierung und Umnutzung einer Fläche, die von Funktionsverlust betroffen ist. Gleichzeitig wird der Nachfrage nach sozial gerechtem Wohnraum nachgegangen, indem ein 30%iger Anteil der Geschossfläche der beiden nördlichen Gebäude als mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum auf dem Wohnungsmarkt angeboten wird.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Errichtung von vier Geschosswohnungsbauten geplant. In den beiden nördlichen Wohngebäuden entstehen anteilig mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen entsprechend des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ und die Errichtung einer Kita. Außerdem soll die Unterbringung von Geflüchteten in den beiden südlichen Gebäuden erfolgen, für die bereits eine Baugenehmigung Nummer 2019 / 772 gemäß § 64 Bauordnung Berlin am 13.07.2020 erteilt wurde. Dabei soll die Errichtung der Flüchtlingsunterkünfte so erfolgen, dass langfristig eine Nachnutzung für eine Wohnnutzung ermöglicht wird. Der Baubeginn für die Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge erfolgte im Januar 2023 und der Hochbau ist bereits abgeschlossen.

Das nordwestliche und nordöstliche Gebäude ist mit jeweils fünf Geschossen geplant. Das südöstliche und südwestliche Wohngebäude hat jeweils sechs Geschosse.

Es wird ein weitestgehend autofreies Wohnquartier geplant. Das Freiraumkonzept zielt auf einen grünen Innenhof ab, wodurch das Quartier gegenüber der derzeit vorherrschenden starken Versiegelung eine deutliche Aufwertung erfährt. Durch die Positionierung der Gebäude im Randbereich entsteht im Zentrum des Wohnquartiers ein großer und ruhiger Innenhof. Dieser soll den künftigen Bewohnern als Grün- und Freifläche mit einer hohen Aufenthaltsqualität dienen. Grünanlagen führen zu erheblicher Schadstoffsenkung. Sie mindern Luftverschmutzung und Umweltlärm und haben einen günstigen klimatischen Einfluss.

Sowohl für die nördlichen Wohngebäude als auch für die südlichen Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge ist jeweils eine private Spielfläche im Innenhofbereich vorgesehen.

Dabei orientiert sich die Größe des Spielplatzes für die Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge an den Vorgaben des Landesamtes für Flüchtlingsangelegenheiten. Der Spielbereich für die beiden nördlichen Wohngebäude soll insgesamt über eine 360 m<sup>2</sup>

Spielfläche verfügen, davon sollen mindestens 10 m<sup>2</sup> als Sandspiel gestaltet sowie in drei unterschiedliche Spielbereiche für 0 - 14-Jährige aufgeteilt werden. Für die Modulare Unterkünften für Flüchtlinge wird eine zweigeteilte Spielfläche mit insgesamt 223 m<sup>2</sup> erstellt. Die nördliche Spielfläche umfasst circa 110 m<sup>2</sup>, die südlich Spielfläche wird als Sandspielplatz ausgestaltet und bemisst sich auf circa 113 m<sup>2</sup>.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist an der nördlichen Zufahrt auf dem Flurstück 79 geplant. Die künftige Zufahrt des Plangebietes ist über die Rudower Straße gesichert. Die günstige zentrale Lage des Plangebietes für Fuß- und Fahrradfahrer sowie die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr haben die Planung dahingehend positiv beeinflusst, dass der motorisierte Individualverkehr aus dem künftigen Wohnquartier ausgeschlossen und somit ein annähernd autofreies Wohngebiet entwickelt wird. Daher ist die Errichtung von lediglich vier Kurzzeitparkplätzen am Rand des Geltungsbereichs an der Zufahrt der Rudower Straße aus geplant.

Durch die Minimierung der Versiegelung von Verkehrsflächen soll dem städtebaulichen Ziel, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, Rechnung getragen werden.

Neben der Nutzung der bereits vorhandenen Verkehrsarten, wie Bus und U-Bahn, beeinflusst das Leitbild der „doppelten Innenentwicklung“ positiv die Lebensqualität der Menschen im Quartier, sei es durch eine ruhigere Stadtakustik, bessere Luftqualität sowie die höhere Flächenverfügbarkeit für Grün-, Spiel- und Aufenthaltsflächen. Der Bebauungsplan XIV-172-1 begünstigt nicht nur die Entwicklung im Bestand im Sinne einer baulichen Verdichtung, sondern berücksichtigt gleichzeitig die Erhaltung, Weiterentwicklung und Qualifizierung des urbanen Grüns. Somit entsteht ein Wohnquartier mit hoher Wohn- und Lebensqualität. Die parallele Entwicklung, Vernetzung und Aufwertung urbaner Grünflächen dient der Entwicklung der Städte in ihrem Bestand und gewährleistet gleichzeitig eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Wohnumfeldnahe Grünflächen, die ästhetisch und nutzbar sind, erhöhen die Lebensqualität der Stadtbewohner und die Attraktivität des Stadtquartiers als Wohnstandort. Gleichzeitig können die ökologischen Funktionen der urbanen Grünflächen bewahrt und entwickelt werden. Ebenso können die Auswirkungen des Klimawandels im Siedlungsraum, wie extreme Hitze und ungewöhnlich hohe Niederschlagsmengen durch Grünstrukturen und Freiräume gemindert werden.

Zur Umsetzung der Planungsziele und des Städtebaulichen Konzepts wird im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung dient vorwiegend dem Wohnen, womit die geplante



Wohnnutzung und die bereits genehmigten Modularen Unterkünfte für Flüchtlinge mit der späteren Nachfolgenutzung als Wohnnutzung in diesem Plangebiet zulässig sind.

## **2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (Amtsblatt Seite 31), zuletzt geändert am 6. Dezember 2022 (Amtsblatt Seite 3754), stellt den Geltungsbereich als Gemeinbedarfsfläche mit dem Lagesymbol Schule sowie als Wohnbaufläche W3 (Geschossflächenzahl bis 0,8) dar.

Als Gemeinbedarfsflächen werden im Flächennutzungsplan Berlin vorhandene Einrichtungen für den Gemeinbedarf dargestellt, wenn ihre Fläche größer als 3 Hektar ist. Dies gilt auch für Gemeinbedarfseinrichtungen von nur örtlicher Bedeutung. Zur Unterscheidung gegenüber örtlichen Gemeinbedarfseinrichtungen werden Einrichtungen von übergeordneter Bedeutung zusätzlich mit einem Lagesymbol versehen.

Gemäß den Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin vom 20. Juli 2021 gilt der Entwicklungsgrundsatz 1. Dabei können auch andere Nutzungen grundsätzlich kleiner als 3 Hektar aus Gemeinbedarfsflächen entwickelt werden, wenn die Funktion und Wertigkeit der Fläche für den Gemeinbedarf sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes gewahrt bleiben. Demnach lässt sich das geplante circa 1,2 Hektar große Allgemeine Wohngebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Die Funktion und Wertigkeit der im Flächennutzungsplan dargestellten Gemeinbedarfsfläche, die außerhalb des Plangebiets als Bildungszentrum weiterhin dauerhaft planungsrechtlich gesichert ist, bleibt gewahrt. Die Flächen des ehemaligen Schulgebäudes im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden auf dem benachbarten Grundstück des Bildungszentrums untergebracht. Somit wird die Fläche, die der Bebauungsplan regelt, nicht mehr für den Schulstandort benötigt.

Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wird mit Stellungnahme vom 08.04.2019 grundsätzlich die Absicht, Wohnungen zu errichten, unterstützt. Der Einschätzung zur Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan kann die Senatsverwaltung grundsätzlich folgen, allerdings nimmt der beabsichtigte Wohnungsneubau einen deutlichen Anteil an der im Flächennutzungsplan dargestellten Gemeinbedarfsfläche ein.

Mit der Verfahrensdurchführung nach § 13a Baugesetzbuch wird die Möglichkeit eröffnet, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen (als Wohnbaufläche W3), was zu mehr Planklarheit führt. Vor Durchführung einer

Berichtigung im Flächennutzungsplan ist darzulegen, dass die Fläche nicht für schulische beziehungsweise sportliche Nutzungen erforderlich ist.

### **3 Begründung der Festsetzungen**

Der Nummerierung der textlichen Festsetzungen wurde das Kürzel „TF“ vorangestellt und den zeichnerischen Festsetzungen das Kürzel „ZF“. Die zeichnerischen Festsetzungen sind zudem kursiv und die textlichen Festsetzungen fett geschrieben.

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **Allgemeines Wohngebiet**

*ZF: Innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung.*

*(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 Baunutzungsverordnung)*

Um die Errichtung von Wohnungsbauten planungsrechtlich zu sichern, wird im Geltungsbereich gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 Baunutzungsverordnung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Nutzungszweck des in § 4 Baunutzungsverordnung genannten Gebietstyps eines Allgemeinen Wohngebiet entspricht den Nutzungen, die mit dem Bebauungsplan realisiert werden sollen. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets ermöglicht die Entwicklung von vier Wohngebäuden.

Mit der Schaffung von Neubauf Flächen und der Entwicklung eines innerstädtischen verdichteten Quartiers wird dem Vorrang der Innenentwicklung entsprochen und die Planung trägt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Absatz 2 Baugesetzbuch bei. Es wird dringend benötigter Wohnraum sowie benötigter Wohnraum zur Unterbringung von Geflüchteten geschaffen.

Das Plangebiet befindet sich in einem Umfeld, das überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist. Nordöstlich und südöstlich grenzen Einfamilienhausgebiete an und entlang der Rudower Straße / Neuköllner Straße befinden sich Wohn- und Geschäftshäuser. Die nordwestliche Bebauung wird zu großen Teilen durch Wohnen und ein Pflegeheim geprägt und im Südwesten grenzt die Gemeinbedarfsfläche für das Oberstufenzentrum der Lise-Meitner-Schule an.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie Wohnfolgeeinrichtungen (zum Beispiel Anlagen für soziale Zwecke) sind mit der Nutzungsintention des Allgemeinen Wohngebiets vereinbar.

Mit der Baugenehmigung Nummer 2019 / 772 gemäß § 64 Bauordnung Berlin vom 13.07.2020 wurde die Errichtung von zwei modularen Unterkünften für Geflüchtete ermöglicht. Diese Modularen Unterkünfte für Flüchtlinge, die gemäß § 31 Absatz 2 Baugesetzbuch von den Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-172 befreit wurden, dienen zwar dem Wohnen, zählen aber zur sozialen Infrastruktur.

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung und der allgemein zulässigen Nutzung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung der Flüchtlingsunterkünfte im geplanten Wohngebiet geschaffen. Für diese Flüchtlingsunterkünfte soll langfristig die Nachnutzung einer Wohnnutzung ermöglicht werden. Die allgemeine Zweckbestimmung als Wohngebiet bleibt somit gewahrt.

**TF 1 Im Allgemeinen Wohngebiet können die in § 4 Absatz 2 Nummer 2 und 3 (nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden.**

(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 1 Absatz 5 Baunutzungsverordnung)

Durch die geplante Anordnung der Wohngebäude entsteht eine ruhige Hofsituation. In der Umgebung befinden sich zudem, ein Pflegeheim sowie die Gemeinbedarfsfläche für das Oberstufenzentrum der Lise-Meitner-Schule.

Aufgrund des vorgesehenen ruhigen Innenbereichs der für Wohnzwecke genutzten Gebäude, sind nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. Eine allgemeine Zulässigkeit würde dem Nutzungscharakter der geplanten Gebäude widersprechen, insbesondere um unerwünschte Lärmbelästigungen zu vermeiden.

Insofern berücksichtigt die ausnahmsweise zulässige Nutzung insbesondere die Nähe zu der vorhandenen Wohnbebauung in der Rudower Straße, da eine generelle Zulässigkeit hier eine höhere Besucherzahl nach sich ziehen würde.

**TF 2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Absatz 2 Nummer 2 (Schank- und Speisewirtschaften) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.**

(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 1 Absatz 5 Baunutzungsverordnung)

Die Planung einer Einrichtung, die erheblichen Besucherverkehr verursacht, wie einer Schank- und Speisewirtschaft ist in diesem Fall städtebaulich nicht erwünscht, weil die rückwärtige Lage des Grundstücks und die schmale Zufahrt und Zuwegung, die durch die Anordnung der Gebäude entstehende Hofsituation sowie der dringend benötigte Wohnraum diese Arten der Nutzung nicht begünstigen. Des Weiteren können Außengastronomieangebote zu unerwünschten Lärmauswirkungen führen.

Es befinden sich bereits hinreichend Schank- und Speisewirtschaften entlang der angrenzenden Rudower Straße und daher besteht nicht die Notwendigkeit solche im Plangebiet zuzulassen.

**TF 3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummer 1, 2, 4 und 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.**

(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 1 Absatz 6 Nummer 1 Baunutzungsverordnung)

Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 1 Absatz 6 Nummer 1 Baunutzungsverordnung werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind dementsprechend nicht zulässig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe erzeugen in der Regel nicht unerheblichen Besucher- beziehungsweise Kundenverkehr, insbesondere auch mit Personenkraftwagen, der zu Konflikten mit den Nutzungen im Plangebiet und mit Anwohnern führen kann. Die Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe entspricht nicht dem Planungsziel neuen und dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Im Sinne der Konfliktminimierung werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe daher ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe müssen zum wirtschaftlichen Betrieb über beträchtliche Freiflächen verfügen. Das Plangebiet weist ein eingeschränktes Flächenpotenzial auf, welches

aufgrund des städtischen Umfelds und der bestehenden Infrastruktur einer Wohnnutzung zugeschlagen werden sollte. Andere städtische Flächen eignen sich deutlich besser für die Ansiedlung von flächenintensiver Gartenbaunutzung.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben greift die Festsetzung des rechtsgültigen Bebauungsplanes XIV-172 auf, welcher diese Nutzung ebenfalls ausschließt und unterstützt die Zielsetzungen des Städtebaulichen Konzepts dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Die Zulässigkeit von Tankstellen im Plangebiet entspricht nicht den verkehrlichen und schalltechnischen Rahmenbedingungen des Plangebiets. Die Folge wäre eine negative Beeinflussung der Wohnnutzung durch Lärm und Geruch. Das Störpotenzial, welches mit dem Betreiben einer Tankstelle verbunden ist, ist somit für das Plangebiet nicht tragbar. Entlang der Rudower Straße befinden sich mehrere Tankstellen im Umkreis von 700Meter Entfernung zum Plangebiet. Eine ausreichende Versorgung im städtischen Umfeld mit Tankstellen ist somit bereits gegeben und im Geltungsbereich kann von einer solchen Festsetzung abgesehen werden.

Der Ausschluss von Tankstellen greift die Festsetzung des rechtsgültigen Bebauungsplanes XIV-172 auf, welcher diese Nutzung ebenfalls ausschließt.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

*ZF: Im Allgemeinen Wohngebiet wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer zulässigen Grund- und Geschossfläche und einer Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt.*

*(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 19 und § 20 Baunutzungsverordnung)*

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird das Maß der baulichen Nutzung unmittelbar über die Festsetzung einer maximal zulässigen Grund- und Geschossfläche und einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt. Die numerischen Festsetzungen sind auf der Planzeichnung dargestellt. Die festgesetzten Nutzungsmaße orientieren sich am Städtebaulichen Architektur- und Nutzungskonzept (S&P Ingenieure und Architekten). Der Bebauungsplan setzt für die einzelnen Baufenster die Grundfläche und die Geschossfläche sowie die Anzahl der Vollgeschosse wie folgt fest:

Baufläche (Gebäude)	Geltungs- bereich	Voll- geschosse	festgesetzte Grundfläche	errechnete Grund- flächenzahl	festgesetzte Geschoss- fläche	errechnete Geschoss- flächenzahl
Nordwesten (Haus 1)		5	1.010 m <sup>2</sup>		5.050 m <sup>2</sup>	
Nordosten (Haus 2)		5	575 m <sup>2</sup>		2.875 m <sup>2</sup>	
Südosten (Haus A)		6	910 m <sup>2</sup>		5.460 m <sup>2</sup>	
Südwesten (Haus B)		6	440 m <sup>2</sup>		2.640 m <sup>2</sup>	
<b>Gesamt</b>	12.622 m <sup>2</sup>	-	<b>2.935 m<sup>2</sup></b>	0,24	<b>16.025 m<sup>2</sup></b>	1,29

Die zur Festsetzung vorgesehenen Grundflächen entsprechen, bezogen auf das allgemeine Wohngebiet, einer Grundflächenzahl von 0,24. Da das Vorhaben auf eine interne Verkehrserschließung verzichtet und eine höhere bauliche Ausnutzung des Grundstücks vorsieht, ist die errechnete Grundflächenzahl sehr niedrig.

Diese effektive Flächenausnutzung durch eine höhere Bebauung ermöglicht eine größere Anzahl an Wohneinheiten im Verhältnis zum geringen Flächenverbrauch. Demnach ist die festgesetzte Geschossigkeit von fünf und sechs Geschossen im Plangebiet dem flächensparenden Bauen geschuldet. Die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft degewo nutzt mit der Planung der fünf- und sechsgeschossigen Gebäude das Grundstück effektiv aus und durch die Minimierung der versiegelten Fläche resultieren mehr Grün- und Freiflächen im Plangebiet, welche wiederum von den Anwohnern künftig genutzt werden können. Mittels Begrünung des Wohngebietes können die Auswirkungen des Klimawandels, wie beispielsweise extreme Hitze und ungewöhnlich hohe Niederschlagsmengen, gemindert werden.

#### Grundfläche / Grundflächenzahl

Der Bebauungsplan sieht für das Plangebiet eine höhere bauliche Ausnutzung bei gleichzeitig niedriger Inanspruchnahme von Grundstücksflächen vor und setzt für die vier Wohngebäude separate Grundflächen in den einzelnen Baufenstern im Sinne des § 19 Baunutzungsverordnung fest. Insgesamt wird für das Allgemeine Wohngebiet eine zulässige Grundfläche von maximal 2.935 m<sup>2</sup> festgesetzt. Folglich liegt die errechnete Grundflächenzahl bei 0,24. In den einzelnen Baufenstern erfolgt eine anteilige Zuordnung durch Planeinschrieb in der Planzeichnung. Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 Baunutzungsverordnung sind die Orientierungswerte

für Obergrenzen gemäß § 17 Baunutzungsverordnung zu berücksichtigen, auch wenn keine Grundflächenzahl festgesetzt wird. Für Allgemeine Wohngebiete orientiert sich die Grundflächenzahl an 0,4 als Obergrenze. Die im Bebauungsplan vorgesehene bauliche Dichte unterschreitet bezüglich der Grundflächenzahl die Orientierungswerte deutlich, so dass Auswirkungen auf die Versiegelung und das Klima minimiert wurden.

Die geringe Grundflächenzahl kann als Folge der Planung von mehrgeschossigen Wohngebäuden gesehen werden. Durch das Bauen in die Höhe, kann die Inanspruchnahme durch vollversiegelte Flächen im Plangebiet minimiert werden. Somit kann der Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl unterschritten werden.

#### Geschossfläche / Geschossflächenzahl

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Geschossfläche von insgesamt maximal 16.025 m<sup>2</sup> festgesetzt. Bezogen auf das allgemeine Wohngebiet entspricht die zur Festsetzung vorgesehene Geschossfläche einer Geschossflächenzahl von 1,29. In den einzelnen Baufenstern erfolgt eine anteilige Zuordnung durch Planeinschrieb auf der Planzeichnung. Gemäß § 17 Baunutzungsverordnung liegt der Orientierungswert der Obergrenze der Geschossflächenzahl bei 1,2. Somit liegt eine geringfügige Überschreitung des Orientierungswertes für die Geschossflächenzahl um 0,09 vor. Diese geringfügige Überschreitung liegt in einem städtebaulich verträglichen Rahmen. Demgegenüber wird durch die geplanten Wohngebäude dringend benötigter Wohnraum geschaffen, welcher durch die auszubildende Gebäudehöhe und der Geschossfläche effektiv ausgeschöpft werden kann.

Die rechnerische Grundflächenzahl wird gegenüber den Orientierungswerten gemäß § 17 Baunutzungsverordnung deutlich unterschritten, womit dem Ziel eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen wird. Abschließend wird darauf verwiesen, dass bereits der Bebauungsplan XIV-172, festgesetzt am 13.9.1972, eine Geschossflächenzahl von 1,2 festsetzt. Damit ist bereits seit den 70er Jahren die planungsrechtliche Zulässigkeit für eine dichte Bebauung auf dieser Fläche gegeben.

#### Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse leitet sich aus dem städtebaulichen Architektur- und Nutzungskonzept (siehe Kapitel I 4) ab. Die Höhenentwicklung der Bebauung im Plangebiet wird durch die Festsetzung von Vollgeschossen als Höchstmaß geregelt. Zu den bestehenden niedrigeren Gebäuden und schutzbedürftigeren Wohnnutzungen nördlich und östlich des Geltungsbereichs hin ist eine geringere zulässige Bebauung mit

max. fünf Vollgeschossen geplant. Die höhere, sechsgeschossige Bebauung ist zu den öffentlichen Gebäuden / Grundstücken (Schule, Sporthalle) hin geplant.

Die Geschossigkeit im Plangebiet ist zwar höher als in den angrenzenden Einfamilienhausgebieten mit einer überwiegend zweigeschossigen Wohnbebauung, allerdings kommen in der näheren Umgebung immer wieder städtebauliche Situationen vor, in denen Wohn- und Geschäftshäuser oder Mehrfamilienhäuser mit drei- bis vier Geschossen anzutreffen sind, wie beispielsweise entlang der Rudower Straße. Zusätzlich befindet sich das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen einer Großsiedlung aus den 1960er/1970er Jahre (Zeilenbebauung und Punkthochhäuser, bis zu 17 Geschosse) und den genannten Einfamilienhäusern.

### **Überschreitung der Nutzungsmaße gemäß § 17 Baunutzungsverordnung**

In § 17 Baunutzungsverordnung werden Orientierungswerte für Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung formuliert. Für Allgemeine Wohngebiete werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 als Orientierungswerte angegeben. Die im Bebauungsplan vorgesehene bauliche Dichte hält bezüglich der Grundflächenzahl die Orientierungswerte ein, überschreitet sie jedoch bezüglich der Geschossflächenzahl.

Mit der Neufassung des § 17 Baunutzungsverordnung durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.6.2021 wurde der Ausnahmetatbestand des § 17 Absatz 2 Baunutzungsverordnung, die Ermächtigung für die Überschreitung der Obergrenzen, endgültig gestrichen. Die Novellierung ist am 23.6.2021 in Kraft getreten (Bundesgesetzblatt I 1802). Die Streichung des Ausnahmetatbestandes soll eine höhere Flexibilisierung bei der baulichen Dichte ermöglichen. Nunmehr müssen bei der Überschreitung der Orientierungswerte nur noch die allgemeinen städtebaulichen Belange nach § 1 Absatz 6 Baugesetzbuch, wie zum Beispiel gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, berücksichtigt und abgewogen werden. Gegebenenfalls lässt sich auch ein Ausgleichserfordernis aus § 1a Baugesetzbuch rechtfertigen.

### Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Belichtung, Belüftung und Besonnung der Gebäude können als gesichert angesehen werden, da die abstandsrechtlichen Vorgaben der Bauordnung von Berlin (Abstand 0,4 Höhe) eingehalten werden.

### Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Der Bebauungsplan soll angesichts der bestehenden Versorgungsprobleme in bestimmten Wohnungsmarktsegmenten einen Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung leisten und zugleich eine sozial stabile Bevölkerungsstruktur durch einen Anteil mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen sicherstellen.



### Umwelt- und Naturschutz

Mit nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt ist aufgrund der Überschreitungen der Nutzungsmaße im ehemaligen Bestand nicht zu rechnen. Die bisher stark versiegelten Flächen der ehemaligen Schulnutzung samt Schulhof wurden durch die Entsiegelungsmaßnahmen für das geplante Vorhaben bereits in größerem Umfang entfernt. Zusätzlich wird der unversiegelte Anteil an Flächen innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes gegenüber dem ehemaligen Bestand erhöht. Wesentlich ist jedoch, dass durch die Festsetzung von Hecken und Gründächern ein Beitrag zur Erhöhung des Naturhaushalts geleistet wird.

Gemäß § 6 Absatz 1 Baumschutzverordnung ist für die zu fällenden Bäume eine Ausgleichsabgabe zu entrichten, soweit nicht anstelle der Geldleistung Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück vorgenommen werden (Ökologischer Ausgleich) und dies angemessen und zumutbar ist.

Durch die Anordnung der vier Wohngebäude im Randbereich des Plangebietes entsteht im Zentrum eine ruhige Hofsituation. Diese nicht überbauten Grundstücksflächen können so als Grün- und Freiflächen ausgestaltet und genutzt werden. Die Beschränkung der Stellplatzanlage am Rand des Geltungsbereichs führt zu einer geringeren Versiegelung und somit einem sparsamen Umgang an Grund und Boden im Plangebiet. Diese Maßnahmen wirken sich positiv auf die Lebensqualität und das Wohlbefinden der Anwohner und angrenzenden Bevölkerung aus.

### Mobilität der Bevölkerung

In Bezug auf die Wohnquartiersentwicklung werden verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt. Die günstige zentrale Lage des Plangebietes für Fuß- und Fahrradfahrer sowie die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr haben die Planung dahingehend positiv beeinflusst, dass der motorisierte Individualverkehr, bis auf vier Kurzzeitstellplätze, aus dem künftigen Wohnquartier ausgeschlossen und somit ein weitestgehend autofreies Wohngebiet entwickelt wird.

### Unterbringung von Geflüchteten

Mit der Baugenehmigung Nummer 2019 / 772 gemäß § 64 Bauordnung Berlin vom 13.07.2020 wurde die Errichtung von zwei modularen Unterkünften für Geflüchtete im Plangebiet ermöglicht. Damit wird dringend benötigter Wohnraum für geflüchtete Personen geschaffen.

**TF 4      Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind im Allgemeinen Wohngebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als**

**Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.**

(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 20 Absatz 3 Satz 2 Baunutzungsverordnung)

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, Aufenthaltsräume auch in anderen als Vollgeschossen zu erstellen (zum Beispiel Dach- oder Kellergeschosse, Staffelgeschosse). Andere Geschosse als Vollgeschosse sind gemäß § 2 Absatz 12 Bauordnung Berlin solche, die weniger als 2/3 der Grundfläche abdecken.

Eine zusätzliche Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung neben der Anzahl der Vollgeschosse sowie der zulässigen Geschossfläche ist erforderlich, da es andernfalls zu einem unerwünscht hohen Ausnutzungsgrad der Grundstücke im Bebauungsplan kommen könnte.

Da im Bebauungsplan XIV-172-1 andere Geschosse als Vollgeschosse nicht in der zulässigen Geschossfläche gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung mitgerechnet werden, kann bei der Errichtung von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen (zum Beispiel Staffelgeschossen) ohne entsprechende Festsetzungen die gemäß Bebauungsplan zulässige und anzurechnende Geschossfläche durch anderweitige Flächen überschritten werden. Der, gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, erforderliche Bedarf an zusätzlichen Infrastrukturen, wie zum Beispiel Kita- und Grundschulplätze oder anderweitiger Bedarf, welcher finanzielle Folgekosten durch den Projektträger erfordern würde, wäre somit nicht hinreichend abgedeckt.

Bezugnehmend auf die festgesetzte Geschossfläche sind deshalb gemäß textlicher Festsetzung Nummer 4 (§ 20 Absatz 3 Baunutzungsverordnung) die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen auf den Flächen im Allgemeinen Wohngebiet bei der Geschossfläche hinzuzurechnen.

Dies umfasst ebenfalls den Aufenthaltsräumen zugehörige Treppenträume als auch Umfassungswände.

### 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

#### Grundstücksflächen

ZF *Im Geltungsbereich werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.*

*(§ 9 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 23  
Baunutzungsverordnung)*

Die im Städtebaulichen Architektur- und Nutzungskonzept abgestimmte und in Kapitel I 4 beschriebene Bebauung wird durch Festsetzung von Baufenstern umgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

	<b>nordwestliches Baufenster</b>	<b>nordöstliches Baufenster</b>	<b>südöstliches Baufenster</b>	<b>südwestliches Baufenster</b>
Fläche innerhalb der Baugrenze	1.341 m <sup>2</sup>	756 m <sup>2</sup>	1.219 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>
Zulässige Grundfläche	1.010 m <sup>2</sup>	575 m <sup>2</sup>	910 m <sup>2</sup>	440 m <sup>2</sup>
Differenz	331 m <sup>2</sup>	181 m <sup>2</sup>	309 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>

Abstandsflächen gemäß Bauordnung Berlin

Die für Gebäude einzuhaltenden Abstandsflächen bemessen sich nach § 6 Bauordnung Berlin. Nach § 6 Absatz 5 Bauordnung Berlin beträgt die Tiefe der Abstandsflächen vor den Außenwänden von Gebäuden 0,4 der Wandhöhe, gemessen zwischen Geländehöhe und Oberkante der Wand, mindestens jedoch 3,0 m. Die festzusetzenden Baufenster sind so gewählt, dass die geplanten Balkone innerhalb der Baugrenzen liegen. Durch den Bebauungsplan werden keine geringeren Tiefen der Abstandsflächen ermöglicht.

Die Abstandsflächen müssen gemäß der Bauordnung Berlin auf dem Grundstück selbst liegen. Das Abstandsflächenrecht dient der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung. Für die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist grundsätzlich die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Mindeststandards anzusetzen.

Die Abstandsflächen der Modularen Unterkünfte für Flüchtlinge befinden sich gemäß der Genehmigungsplanung des oben genannten Bauantrags innerhalb des Geltungsbereichs.

Zudem befinden sich die Abstandsflächen der geplanten nördlichen Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereichs.

Die Abstandsflächen der geplanten Gebäude zueinander überlagern sich nicht.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung werden berücksichtigt.

### 3.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne vom § 14 Baunutzungsverordnung, die nicht durch die textliche Festsetzung Nummer 5 näher bestimmt werden, können gemäß § 23 Absatz 5 Baunutzungsverordnung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Dazu zählen unter anderem die geplanten Stellplatzanlagen für Fahrräder. Diese werden z.T. überdacht ausgeführt. Generell sind auch auf den überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze für Fahrräder zulässig.

Das künftig weitestgehend autofreie Wohngebiet soll in erster Linie den Fuß- und Radverkehr fördern und somit die Belange des Klimaschutzes berücksichtigen. Für die Unterbringung von Fahrrädern sind für die beiden südlichen Wohngebäude 122 Fahrradstellplätze vorgesehen, die sich auf zwei Fahrradstellplatzanlagen aufteilen. Beide Anlagen befinden sich jeweils gegenüber den Eingangsbereichen der Gebäude. Für die beiden nördlichen Wohngebäude ist eine überdachte Fahrradstellplatzanlage für insgesamt 117 Stellplätze, davon 9 Stellplätze für Lastenfahrräder geplant. Zudem sind über das Grundstück verteilt noch weitere offene Abstellmöglichkeiten für Fahrräder geplant.

Während die Berechnungen der Fahrradstellplätze für die beiden südlichen Gebäude (Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge) aufgrund der bereits erteilten Baugenehmigung auf der ehemaligen Ausführungsvorschrift vom 11.12.2007 beruhen, wurde bei der Berechnung der Fahrradstellplätze für die beiden nördlichen Wohngebäude die Ausführungsvorschriften zu § 49 Absatz 1 und 2 Bauordnung Berlin über Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende sowie für Abstellplätze für Fahrräder (Ausführungsverordnung Stellplätze) 2021 herangezogen. Eine wesentliche Ergänzung stellt dabei die Herstellungspflicht von Lastenfahrrädern dar. Die Positionierung der Fahrradstellplatzanlagen sind im Außenanlageplan, der als Anlage dem Städtebaulichen Vertrag beigefügt ist, dargestellt.

**TF 5 Im Allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Müll- und Wertstoffbehälter im Sinne von § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung, die der Erfassung von Wertstoffen, Abfällen und ähnlichem dienen, nur innerhalb der Fläche A zulässig.**

(§ 9 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 23 Absatz 5 und § 14 Absatz 1 Satz 4 Baunutzungsverordnung)

Für die vier Wohngebäude werden größere Müll- / Wertstoffsammelanlagen erforderlich sein.

Zur Eingrenzung der nötigen Flächen sollen diese in zwei nebeneinanderliegenden räumlich konzentrierten Anlagen entlang der Zufahrtsstraße der Rudower Straße errichtet werden. Diese liegen innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche A. Die Festsetzung ermöglicht eine Unterteilung der Nutzungsansprüche der Betreiber für die Müll- / Wertstoffsammelanlagen sowohl für die Modularen Unterkünfte für Flüchtlinge als auch der nördlichen Wohngebäude.

Im Hinblick auf den begrünten freiraumplanerischen Innenbereich mit einer hohen Aufenthaltsqualität und der Tatsache, dass das Grundstück über eine private Verkehrsfläche als kurze Stichstraße von der Rudower Straße erschlossen wird, sollen sowohl aus ästhetischen, als auch funktionalen Gründen, die beiden Sammelanlagen für den Müll nicht auf der zentralen Grünfläche festzusetzen. Zudem soll der Innenbereich des Wohngebiets von jeglichem Autoverkehr freigehalten werden.

Die Aufstellflächen für Müll- und Wertstoffcontainer werden mit einem Zaun eingefriedet. Zusätzlich soll eine Hecke Sichtschutz bieten.

### 3.5 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über das Flurstück 79, welches an die Rudower Straße angrenzt. Diese Straße gewährleistet die planungsrechtliche Sicherung der Erschließung des Plangebietes.

#### Private Verkehrsflächen

*ZF Es wird eine Zufahrt und Zuwegung als private Verkehrsfläche festgesetzt.*

*(§ 9 Absatz 1 Nummer 11 Baugesetzbuch)*

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist über die Rudower Straße gesichert. Von der Rudower Straße ist eine 5,5Meter breite private Verkehrsfläche in Form einer Stichstraße ins Plangebiet geplant. Dies dient der Zuwegung zu den Kurzzeitstellplätzen sowie der Anfahrt der Müllabfuhr über die Rudower Straße.

Grundsätzlich ermöglichen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die privaten Verkehrsflächen die Zufahrtsmöglichkeiten für die Fahrzeuge der Feuerwehr. Innerhalb der Außenanlagenplanungen wurden die Anforderungen der Feuerwehr berücksichtigt. Hierunter fällt die Feuerwehrezufahrt mit einer Mindestbreite von 3Meter sowie

Bewegungsflächen gemäß Ziffer 13 Feuerwehrlflächen. Im Außenanlagenplan, der Bestandteil des Städtebaulichen Vertrags ist, sind sowohl die Bewegungsflächen als auch die Stellflächen für die Feuerwehr dargestellt.

Tiefgaragen sind durch die zeichnerische Festsetzung der über- und unterbaubaren Flächen nicht möglich. Durch das Städtebauliche Konzept, das dem Städtebaulichen Vertrag zugrunde liegt, ist gewährleistet, dass auf den überbaubaren Grundstücksflächen die geplanten Gebäude mit der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet errichtet werden. Somit können weitere Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht entstehen und werden daher auch nicht explizit ausgeschlossen.

Im Hinblick auf die Planung und Entwicklung eines weitestgehend autofreien Wohnquartiers, welches lediglich drei Kurzzeitstellplätze und einen Stellplatz für mobilitätseingeschränkte Personen vorsieht, ist davon auszugehen, dass das zusätzlich erzeugte Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet äußerst minimal ist.

Trotzdem ist damit zu rechnen, dass ein gewisser Anteil der Wege der Bewohner mit dem Personenkraftwagen zurückgelegt wird. Mit dem Bebauungsplan sind Stellplätze innerhalb des Geltungsbereichs nicht erwünscht, jedoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass außerhalb des Geltungsbereichs Stellplätze im öffentlichen Straßenraum genutzt werden.

Da mit dem Vorhaben ein hoher Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum entstehen soll und zwei der Gebäude als Unterkunft für Geflüchtete dienen, wird bei der angestrebten Bewohnerstruktur von einem geringen Stellplatzschlüssel von 0,2 ausgegangen. Die Umgebung des Bebauungsplans ist im Norden, Osten und Süden vorwiegend durch Einfamilienhäuser, die zum größten Teil über Stellplätze auf dem eigenen Grundstück verfügen, geprägt.

Auf Grund dessen wird angenommen, dass der durch das Vorhaben erzeugte ruhende Verkehr, in der Umgebung auf öffentlichen Stellplätzen Möglichkeiten zum Abstellen findet. Beeinträchtigungen werden diesbezüglich nicht erwartet.

### Stellplätze und Garagen

**TF 6 Im Allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen für Stellplätze zulässig.**

(§ 9 Absatz 1 Nummer 4 in Verbindung mit § 12 Absatz 6 Baunutzungsverordnung)

Mit der textlichen Festsetzung 6 soll sichergestellt werden, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet mit Ausnahme der für die Kurzzeitstellplätze vorgesehenen Fläche von oberirdischen Stellplätzen freigehalten werden.

Die textliche Festsetzung ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um die entstehende Hofsituation zwischen den Gebäuden als unbebaute und freie Grundstücksfreifläche zu sichern. Dies soll sowohl Ziel- und Quellverkehr als auch wilde Stellplatzanlagen innerhalb des Plangebietes verhindern. Insgesamt sind drei Kurzzeitstellplätze und ein Stellplatz für mobilitätseingeschränkte Personen im Bereich der Zufahrt geplant.

Grundsätzlich ist das Ziel, den zentralen Bereich als Grün- beziehungsweise Freifläche zu entwickeln, um eine gute Aufenthaltsqualität im Wohngebiet zu erzeugen und die Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu verbessern. Darüber hinaus soll die nötige Wohnruhe gewährleistet werden.

Durch den weitgehenden Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen im Plangebiet soll die Verkehrsverlagerung auf umweltfreundliche Verkehrsmittel, unter Anbetracht der verkehrsgünstigen Lage des Plangebiets, gefördert werden. Zu diesem Planungsprinzip der Verkehrsverringerung von Kraftfahrzeugen gehört auch die Förderung des Fahrradverkehrs. Damit wird in erster Linie die Entwicklung eines weitestgehend autofreien Wohngebiets angestrebt. Dies wirkt sich aufgrund von verringerten Luftschadstoffen positiv auf das Mikroklima aus. Ebenfalls wird hierdurch ein Beitrag zur Reduzierung von klimaschädlichen Emissionen geleistet.

Oberirdische Fahrradstellplätze werden im gesamten Plangebiet erstellt. Im Außenanlagenplanung, welcher Bestandteil des Städtebaulichen Vertrags ist, erfolgt daher eine rechtliche Absicherung einer ausreichenden Zahl an oberirdischen Fahrradstellplätzen. Da mit dem Bebauungsplan ein weitestgehend autofreies Quartier geschaffen werden soll, das sowohl die Treibhausgas-Emissionen, die durch motorisierten Verkehr anfallen, reduziert, als auch ökologische Beeinträchtigungen, wie den Verlust von belebten Bodenschichten, vermeidet, sind Stellplätze nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig und Garagen unzulässig.

**TF 7      Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen unzulässig.**

(§ 12 Absatz 6 Baunutzungsverordnung)

Durch die textliche Festsetzung Nummer 7 soll gewährleistet werden, dass im Plangebiet keine oberirdischen Garagen errichtet werden. Dies ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um die entstehende Hofsituation von oberirdischen Garagenbaukörpern freizuhalten und sowohl eine gute Aufenthaltsqualität im Wohngebiet zu erzeugen als auch die Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu verbessern.

Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung zum Ausschluss von Garagen aus analogen Gründen, welche zur textlichen Festsetzung Nummer 6 aufgeführt wurden. Dies betrifft insbesondere das Ziel eines weitestgehend autofreien Quartiers, die Reduzierung des Ziel- und Quellverkehrs, die Optimierung des Mikroklimas sowie die Verbesserung des Klimaschutzes. Darüber hinaus soll die nötige Wohnruhe gewährleistet werden.

Insgesamt soll durch den Ausschluss von Garagen im Plangebiet die Verkehrsverlagerung auf umweltfreundliche Verkehrsmittel, unter Anbetracht der verkehrsgünstigen Lage des Plangebiets, gefördert werden.

### **3.6 Immissionsschutz**

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs unweit der Rudower Straße hinter einer Reihe von bestehenden Einfamilienhäusern besteht eine erhebliche Vorbelastung durch Lärmimmissionen. Da die Planungsziele die Entwicklung von Wohnnutzungen zum Inhalt haben, wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, in der die Immissionsbelastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm untersucht und bewertet werden. Dabei war in Bezug auf den Verkehrslärm zwischen den Auswirkungen der Planung auf schutzbedürftige Nutzungen innerhalb und außerhalb des Gebiets zu unterscheiden.

Hierzu wurden bereits frühzeitig Gutachten zur Lärmbelastung erstellt.

Zum Städtebaulichen Entwurf (siehe Kapitel I 4.) wurden zur Einschätzung erforderlicher schallschutztechnischer Maßnahmen drei separate, vorgeschaltete Schallimmissionsprognosen und -bewertungen erstellt. Diese gingen der als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan XIV-172-1 dienenden Schalltechnischen Untersuchung mit dem Stand 22.08.2022 voraus.

Für die beiden südlichen Gebäude, die als Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge dienen wurde die Untersuchung „Baulicher Schallschutz – Schallschutz gegen Außenlärm“ vom 10.12.2019 durchgeführt, da diese für den Bauantrag benötigt wurde. Aus der Schallimmissionsprognose zu den Modularen Unterkünften für Flüchtlinge geht hinsichtlich der Anforderungen zum Schutz vor Außenlärm hervor, dass zur Einhaltung der Anforderungen ein bewertetes Schalldämm-Maß der Fenster von  $R'w = 30$  Dezibel



ausreichend ist. Hierbei wurde für die Außenwände (Stahlbeton mit außenliegender Wärmedämmung) ein bewertetes Schalldämm-Maß von  $R'w = 55$  Dezibel zu Grunde gelegt. Für die Modulare Unterkünften für Flüchtlinge wurde die Baugenehmigung Nummer 2019 / 772 gemäß § 64 Bauordnung Berlin vom 13.07.2020 erteilt. Der Hochbau ist abgeschlossen und die Ausbauten der Gebäude finden derzeit statt. Für die geplanten Wohngebäude wurde die „Schallimmissionsprognose gegenüber Straßenverkehrslärm“ vom 19.03.2020 sowie ein „Schallschutzkonzept nach DIN 4109-1“ vom 16.07.2020 erstellt.

In der vorausgehenden Schallimmissionsprognose gegenüber Straßenverkehrslärm zu den geplanten nördlichen Wohngebäuden (Haus 1 und 2) vom 19.03.2020 wurde bereits ein Vergleich der Ergebnisse mit den städtebaulichen Orientierungswerten der DIN 18005 getroffen und eine Ausweisung der maßgeblichen Außenlärmpegel gegenüber Straßenverkehrslärm nach DIN 4109-2 vorgenommen. Als wesentliche Indikatoren für die Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels wurden hier die zur Verfügung stehenden Verkehrsmengen von 2014 aus dem Umweltatlas (Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) sowie die Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen mit dem Stand RLS 90, Ausgabe 1990 hinzugezogen.

Für die geplanten nördlichen Wohngebäude (Haus 1 und 2) wurde festgestellt, dass an circa 1/5 der Immissionsorte (nachts und tagsüber) die Orientierungswerte überschritten wurden. In der Folge wurden bauordnungsrechtliche Maßnahmen für Innenbauteile und gegen Außenlärm empfohlen, ebenso die Maßgabe, an Fenstern die Schallschutzklasse 2 zu verwenden.

Im weiteren Schallschutzkonzept vom 16.07.2020 für die nördlichen Wohngebäude (Haus 1 und 2) wurden insbesondere bauordnungsrechtliche Maßnahmen für Innenbauteile und gegen Außenlärm ermittelt. Dabei wurde u.a. empfohlen, an Fenstern die Schallschutzklasse 2 zu verwenden.

Diese Einschätzungen haben maßgeblich dazu beigetragen, die gewählte städtebauliche Figur (siehe Kapitel I 4.) nicht in Frage zu stellen und auf einen robusteren Städtebau zu verzichten.

Im Jahr 2022 wurde für die Trägerbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch ein Schallgutachten für den Bebauungsplan XIV-172-1 erstellt.

In diesem Zusammenhang wurde auch eine aktuelle Verkehrserhebung berücksichtigt. Die Daten sind der Basis-Version der Verkehrsprognose 2030 des Landes Berlin (Modellstand V / 2019) entnommen. Die Verkehrsprognose enthält die grundsätzlichen Entwicklungen für die Gesamtstadt. Spezifische Vorhaben sind hierin nicht detailliert enthalten. Das aktuellste Verkehrsmodell 2030 berücksichtigt die

Infrastrukturmaßnahmen des Stadtentwicklungsplan Verkehr 2025 zuzüglich der öffentlicher Personennahverkehr-Maßnahmen aus dem gültigen Nahverkehrsplan. Die Fortschreibung auf den Prognosehorizont 2035 befindet sich derzeit in Bearbeitung. Demnach liegt dem Bebauungsplan XIV-172-1 die am 20.08.2022 durchgeführte schalltechnische Untersuchung zugrunde (Schalltechnische Untersuchung, Stand 20.08.2022).

Gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 Baugesetzbuch sind bei der Bauleitplanung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Zur Prüfung der Belange des Schallschutzes ist für das Bauvorhaben eine Schallimmissionsprognose gegenüber Straßenverkehrslärm (Prognosefall) erstellt worden. Die Ergebnisse wurden mit den städtebaulichen Orientierungswerten der DIN 18005 verglichen und die resultierenden maßgeblichen Außenlärmpegel gegenüber Straßenverkehrslärm und Gewerbelärm nach DIN 4109-2 (Ausgabe 01/2018) ausgewiesen. Zudem wurde auch die schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Gebäude auf die umliegende Nachbarschaft untersucht.

#### Immissionsschutzrechtliche Situation

Das Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 enthält schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Diese gelten nur für die städtebauliche Planung, nicht dagegen für die Zulassung von Einzelvorhaben. Es handelt sich dabei nicht um Grenzwerte. Sie sind vielmehr als sachverständige Konkretisierung der Anforderung an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich von Straßen- und Schienenwegen ist die Einhaltung dieser Orientierungswerte anzustreben.

Nach der DIN 18 005, Teil 1 betragen die städtebaulichen Orientierungswerte für Verkehrslärm in allgemeinen Wohngebieten:

- tags (06:00 - 22:00 Uhr) 55 dB(A)
- nachts (22:00 - 06:00 Uhr) 45 dB(A)

Da die schalltechnischen Orientierungswerte aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte darstellen, dienen sie lediglich als Anhalt, so dass von ihnen sowohl nach oben (bei Überwiegen anderer Belange) als auch nach unten abgewichen werden kann.

Bei Verkehrslärm kann man als Obergrenze die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. Bundesimmissionsschutzverordnung) heranziehen. Sofern mit dem Vorhaben nicht der Neubau eines Verkehrsweges (Straße/Schiene) oder

dessen wesentliche Änderung verbunden ist, ist diese Verordnung für die Beurteilung der Verkehrsgeräuschimmissionen im Bebauungsplanverfahren nicht unmittelbar anwendbar.

Der Gesetzgeber hat für den Anwendungsfall der 16.

Bundesimmissionsschutzverordnung die Grenze zwischen schädlichen und nicht schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 Absatz 1

Bundesimmissionsschutzgesetz (hier: erhebliche Belästigungen durch Lärm) in Form von Immissionsgrenzwerten festgelegt. Nach der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung betragen die Immissionsgrenzwerte in reinen und allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten:

- tags (06:00 - 22:00 Uhr) 59 dB(A)
- nachts (22:00 - 06:00 Uhr) 49 dB(A)

Die Immissionsgrenzwerte sind für die oben genannten Baugebiete um 4 Dezibel höher als die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm.

### **Immissionsprognose**

#### Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Plangebietes

Die Gutachter kommen in der schalltechnischen Untersuchung in Bezug auf die Auswirkungen der Planung auf die schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangebiets zu dem Ergebnis, dass durch die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Schallpegelzunahmen zu erwarten sind, da sich innerhalb des Plangebiets keine relevanten Geräuschquellen befinden.

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest und schließt, aus Gründen des Lärmimmissionsschutzes, Nutzungen, von denen Lärm ausgehen kann, aus. Folgende Nutzungen sind somit nicht zulässig: Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Anlagen für sportliche Zwecke und nicht störende Handwerksbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig.

#### Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Über die Auswirkungen der Planung auf die im Umfeld vorhandene Bebauung hinaus wurden die Auswirkungen des aus den umliegenden Verkehrsstraßen resultierenden Lärms auf die im Geltungsbereich geplanten Nutzungen untersucht. Im Ergebnis des Gutachtens ist ohne weitergehende Schutzmaßnahmen an der im Geltungsbereich geplanten Bebauung durch den Lärm der umliegenden Verkehrsstraßen eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete zu erwarten.

Die Ermittlung der Ausgangsdaten zur Schallemission erfolgt für die Rudower Straße, Neuköllner Straße, Fritz-Erler-Allee und Lipschitzallee.

Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 für Allgemeine Wohngebiete werden tagsüber an 143 und nachts an 348 Immissionsorten überschritten. Von den Überschreitungen betroffen sind im Wesentlichen die der Rudower Straße zugewandten Gebäudefassaden (Nordost-Fassaden) sowie die daran unmittelbar anschließenden Außenwände.

Die Beurteilungspegel der Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung sind um 4 dB (A) höher als die schalltechnischen Orientierungswerte. Die Anzahl und Höhe der Überschreitungen reduzierten sich entsprechend.

Ein Vergleich der berechneten Beurteilungspegel Tag mit den Immissionsgrenzwerten Tag zeigt, dass die Immissionsgrenzwerte an 18 von 520 Immissionsorten überschritten werden.

Ein Vergleich der berechneten Beurteilungspegel Nacht mit den Immissionsgrenzwerten Nacht zeigt, dass die Immissionsgrenzwerte an 165 von 520 Immissionsorten überschritten werden.

Schwellenwerte für eine deutliche Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte sind nicht fest definiert. Die Höhe der tolerierbaren Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte ist abhängig von der Gebietseinstufung. Die Schwellenwerte der 2. Stufe der Lärmaktionsplanung betragen 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts.

Eine deutliche Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nachts liegt lediglich an der Nordostfassade am Haus A (nordöstliches Gebäude) im Obergeschoss 4 um bis zu 1 dB(A) vor. Tags liegt keine deutliche Überschreitung vor.

Eine Überschreitung der rechtlich anerkannten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) wurde an keinem Immissionsort festgestellt.

Mit Wohngebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien, Terrassen haben gegenüber Verkehrslärm einen Schutzanspruch. Die Höhe des Schutzanspruches richtet sich nach der Art des Baugebietes, in dem sich der entsprechende Außenwohnbereich befindet. Optimaler Weise sollten auch über dem oben genannten Außenwohnbereich die jeweiligen schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 eingehalten werden. Dies ist jedoch insbesondere für geplante Allgemeine Wohngebiete in Berlin oft nicht möglich.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sollte ein Beurteilungspegel von 65 dB(A) als Schwellenwert zugrunde gelegt werden, ab dessen Überschreitung Maßnahmen zum Schutz der baulich verbundenen Außenwohnbereiche (zum Beispiel Balkone, Loggien, Terrassen) zu prüfen sind.

Aussagen zur Lärmbelastung können vereinfacht aus den Beurteilungspegeln Tag für Immissionsorte direkt vor den Gebäudefassaden abgeleitet werden. Die durch die Reflexion an der rückwärtigen Fassade bedingte Pegelerhöhung kann pauschal durch einen Zuschlag von 2 dB auf den Fassadenpegel berücksichtigt werden.

Der höchste Beurteilungspegel Tag wurde mit 61 dB(A) im 5. Obergeschoss der Nordostfassade (welche über keine Balkone verfügt) des Hauses A (südöstliches Gebäude) berechnet. Mit dem pauschalen Zuschlag von 2 dB(A) ergibt sich ein Beurteilungspegel von 63 dB(A), welcher noch unter dem Schwellenwert von 65 dB(A) liegt.

#### Schallschutzmaßnahmen

Folglich ist im Rahmen des Bebauungsplans die Erforderlichkeit von Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen:

#### **Prüfung nach dem Trennungsgrundsatz (§ 50 Bundesimmissionsschutzgesetz)**

Der Trennungsgrundsatz verlangt, dass Flächen (zum Beispiel Baugebiete) so einander zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen – insbesondere auf Wohngebiete – so weit wie möglich vermieden werden. Idealtypischer Weise würde man entlang einer Störungsquelle (zum Beispiel entlang einer lärmbelasteten Straße) Industrie- oder Gewerbegebiete ansiedeln. An diese würden sich gemischte Nutzungen (zum Beispiel Mischgebiete, Kerngebiete) anschließen. Erst dann sollten Wohngebiete folgen. Durch diese Abfolge von Baugebieten erreicht man eine weitestgehend störungsfreie Nachbarschaft zwischen den einzelnen Gebieten.

Relativiert wird der Trennungsgrundsatz durch das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, den Vorrang der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme von Freiflächen in Außenbereichslagen, der effizienten Nutzung vorhandener Infrastruktur und Ressourcen, der Vermeidung unnötiger Verkehrsströme und dem städtebaulichen und stadtsociologischen Ziel der räumlichen Nähe und Einheit von Wohnen, Arbeit und Freizeit. Hiernach kann es sinnvoll sein, dass auf die oben genannte Abfolge von Baugebieten verzichtet wird. Beispielsweise ist es in Städten aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit oftmals kaum möglich, dass diese idealtypische Abfolge von Baugebieten eingehalten wird. Besonders bei Planungen im Bestand sind folglich

Festsetzungen zu treffen, um den beiderseitigen Interessen der im Grundsatz unverträglichen Nutzungen Rechnung zu tragen.

Im Falle des Bebauungsplans XIV-172-1 sind als Störungsquellen die an das Plangebiet angrenzenden Verkehrsstrassen zu beachten.

Dem Trennungsgrundsatz mit dem vorliegenden Geltungsbereich unter Berücksichtigung der Immissionen und der Bebauung zwischen der Rudower Straße und dem Plangebiet zu folgen, ist nicht möglich.

Eine Nutzungszonierung vom Lärmemittenten über eine gewerbliche Nutzung, eine gemischte Nutzung zu einer Wohnnutzung kann zum einen nicht erfolgen, da der Geltungsbereich für eine solche Nutzungszonierung nicht tief genug ist und die Schutzwürdigkeit der angrenzenden Wohnbebauung zu beachten ist. Des Weiteren würde diese Nutzungsanordnung den übergeordneten Planungen widersprechen. So ist unter Berücksichtigung der angespannten Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt für den Geltungsbereich eine verträgliche Nachnutzung der vormals schulisch genutzten Fläche im Einklang mit den umliegenden Wohngebieten, der sozialen Einrichtung und der schulischen Nutzungen durch die Schaffung von Wohnbauflächen Ziel der Planung. Zudem ist zu beachten, dass, falls von vorhandenen Lärmquellen stets abgerückt werden sollte, Bautätigkeiten zunehmend in bislang unbebaute Bereiche beziehungsweise in den planungsrechtlichen Außenbereich verlagert werden müssten. Hierdurch würde im Ergebnis mehr Verkehr produziert werden, was in der Summe zu zusätzlichen Emissionen führen würde. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist hingegen an den öffentlichen Personennahverkehr gut angeschlossen, so dass auch weniger mobile Bevölkerungsgruppen den Geltungsbereich erreichen können. Hierdurch können gesamtstädtisch Verkehrsströme vermieden werden.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Entwicklung einer Wohnbebauung als städtebaulich sinnvoll einzuschätzen wird, so dass hier anderweitige Maßnahmen zum Immissionsschutz getroffen werden müssen.

### **Prüfung aktiver und städtebaulicher Maßnahmen**

Wenn ausreichende Abstände zwischen Schallquelle und schutzbedürftiger Nutzung nicht realisierbar sind, müssen aktive Lärmschutzmaßnahmen und städtebauliche Lösungen geprüft werden.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind solche, die die Emissionen unmittelbar (an der Schallquelle) oder mittelbar (auf dem Schallausbreitungsweg, jedoch noch in mittelbarer Nähe zur Schallquelle, zum Beispiel durch eine Lärmschutzwand) mindern.

### Maßnahmen an der Schallquelle

Zu den aktiven Maßnahmen bei Verkehrslärm zählen Maßnahmen an den Schallquellen, wie Geschwindigkeitsbeschränkungen und der Einbau lärmarmer Fahrbahnbeläge.

Da die verbindliche Bauleitplanung weder Regelungen zur Einteilung der Straßenverkehrsflächen noch weitere Regelungen darüber hinaus zur Verkehrsfläche treffen kann, ist die Festsetzung bestimmter geräuschkindernder Fahrbahnbeläge beziehungsweise die Beschränkung der Geschwindigkeit im Bebauungsplan mangels Rechtsgrundlage nicht möglich.

### Errichtung einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände bewirken eine relevante Reduzierung der Verkehrslärmeinwirkungen nur dann, wenn durch die Oberkante der Lärmschutzanlage die direkte Sichtverbindung zwischen dem Immissionsort und der Schallquelle unterbrochen wird.

Für Lärmschutzanlagen zum Schutz hoch gelegener Immissionsorte vor den Geräuscheinwirkungen bodennaher Schallquellen gilt: Je größer der Abstand zwischen der Lärmschutzanlage und der Schallquelle ist, desto höher muss die Lärmschutzanlage sein.

Deshalb ist mit städtebaulich verträglichen aktiven Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets eine relevante Reduzierung der Verkehrslärmpegel an den von deutlichen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte betroffenen Immissionsorten in den obersten Geschossen (4. Obergeschoss und 5. Obergeschoss) der in Richtung Rudower Straße orientierten Fassaden von Haus A (Modulare Unterkunft für Flüchtlinge), Haus 1 und Haus 2 nicht möglich.

Die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer entsprechenden Höhe würde sich jedoch städtebaulich und gestalterisch nachteilig auf den Geltungsbereich und die Umgebung und das Ortsbild auswirken. Es soll mit den Festsetzungen des Bebauungsplans weder eine Abgrenzung zu den angrenzenden Einfamilienhausgebieten stattfinden, noch ist der Platzbedarf für eine Lärmschutzwand vorhanden.

Des Weiteren wird eine Lärmschutzwand als unverhältnismäßig und nicht zielführend angesehen, da diese im Bereich der Rudower Straße keine relevante Reduzierung der Verkehrslärmpegel an den von deutlichen Überschreitungen der schallschutztechnischen Orientierungswerten betroffenen Immissionsorten in den obersten Geschossen (4. beziehungsweise 5. Obergeschoss) der in Richtung Rudower Straße orientierten Fassaden von Haus A (Modulare Unterkunft für Flüchtlinge), Haus 1 und Haus 2 hervorrufen würde.

Daher wird trotz der für Teile der geplanten allgemeinen Wohngebiete errechneten Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes innerhalb des Plangebiets aus städtebaulichen Gründen auf aktiven Schallschutz (zum Beispiel Schallschutzwände) verzichtet.

### **Sicherung eines lärmrobusten Städtebaus**

Auf Festsetzungen zur planungsrechtlichen Sicherung des lärmrobusten Städtebaus wie zum Beispiel die planungsrechtliche Sicherung einer geschlossenen Gebäudelinie im Geltungsbereich in der Form eines in sich geschlossenen Gebäudeblocks soll verzichtet werden. Dies liegt am städtebaulichen Konzept, das einerseits die Möglichkeit bietet, einen beruhigten Innenbereich mit Spielflächen für die zukünftigen Bewohner auszubilden sowie andererseits eine optimierte Belüftung, Belichtung und Besonnung zu ermöglichen. Die Entscheidung für eine aufgelockerte städtebauliche Struktur fußt auch auf der heterogenen städtebaulichen Umgebung durch die prägende Bebauung mit Einfamilienhäusern, der internen Erschließung sowie einer Reduzierung von Verschattungseinwirkungen (Kapitel I 4.).

Die geplante Gebäudestellung mit einer großen Hofsituation, ermöglicht eine verbundene und geöffnete Frei-, beziehungsweise Grünraumstruktur, die sich positiv auf Flora und Fauna auswirkt. Ferner ermöglicht die aufgelockerte städtebauliche Figur gegenüber kompakteren Baukörpern eine optimierte Luftzirkulation, wodurch mikroklimatische günstige Effekte erzielt werden können. Daneben wurde die Gebäudekubatur und -positionierung auch aufgrund geringerer Verschattungseinwirkungen gewählt. Ein langes, abgeknicktes Gebäude würde hier zu deutlich mehr Verschattungen führen, die Besonnungsdauer reduzieren und somit die Aufenthaltsqualität der Anwohner einschränken. Die gelockerte Bebauung ermöglicht demgegenüber günstige Besonnungen.

Zudem entspricht die Realisierung einer geschlossenen Gebäudelinie und damit eines geschlossenen und kompakten Baukörpers nicht der angestrebten offenen Baustruktur, die auch das Umfeld des Bebauungsplangebiets prägt. Gegenüber der umliegenden Bebauung würde eine kompakte Bebauung eine abschirmende und exkludierende Wirkung erzeugen.

Durch einen geschlossenen Baukörper als lärmrobusten Städtebau wäre ohnehin nicht gänzlich gewährleistet, dass alle Aufenthaltsräume zur von der Straßenseite, beziehungsweise der Lärmquelle abgewandten Seite ausgerichtet sind, da überwiegend kleinere Wohneinheiten mit zum Teil nur Einzimmerwohnungen geschaffen werden sollen.



Insofern ist wäre als Resultat, welches durch eine angepasste Gebäudestruktur entstehen würde, nur eingeschränkt positiv zu bewerten, da nur bei einer begrenzten Anzahl von Wohneinheiten ein geringerer Beurteilungspegel resultieren würde.

Des Weiteren ist eine Änderung der Gebäudestellung und -kubatur aufgrund der Objekt- und Freiflächenplanung für die beiden südlichen Gebäude, die als Unterkunft für Geflüchtete genutzt werden sollen, nicht mehr realisierbar. Der Hochbau wurde bereits begonnen und derzeit findet der Ausbau der Gebäude statt. Dies liegt darin begründet, dass zur Vorbereitung auf den Bauantrag für die Modulare Unterkünften für Flüchtlinge 10.12.2019 eine Untersuchung zum Schall erstellt wurde. Als Ergebnis ging daraus hinsichtlich der Anforderungen zum Schutz vor Außenlärm hervor, dass zur Einhaltung der Anforderungen ein bewertetes Schalldämm-Maß der Fenster von  $R'w = 30$  dB ausreichend ist. Auf Grund dessen wurde am 13.07.2020 die Baugenehmigung für die Modulare Unterkünften für Flüchtlinge erteilt.

Ferner ist zu beachten, das gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet auch ohne Realisierung des schallrobusten Städtebaus erreicht werden können.

#### **Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen**

Um einen ausreichenden Schutz vor Lärm gewährleisten zu können, ist die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Dazu besteht im Bebauungsplan die Möglichkeit der Festsetzung einer sogenannten Grundrissbindung, durch die gewährleistet wird, dass zumindest eine Mindestanzahl der Aufenthaltsräume in Wohnungen zu einer lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert ist. Von einer lärmabgewandten Seite kann ausgegangen werden, wenn die Verkehrslärmbelastung an der betreffenden Seite 5 dB oder mehr unterhalb der Verkehrslärmbelastung der am stärksten belasteten Seite der jeweiligen Wohnung liegt.

Da die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete tagsüber an 143 und nachts an 348 Immissionsorten von 520 Immissionsorten überschritten wird, wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 Baugesetzbuch folgende Festsetzung getroffen:

#### **TF 8 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen**

- **in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum,**
- **in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume**

**durch geeignete, gegebenenfalls besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.**

(§ 9 Absatz 1 Nummer 24 Baugesetzbuch)

Die Festsetzung ist erforderlich, da die geplanten Wohnungen überwiegend zu lärmbelasteten Verkehrswegen ausgerichtet sind. Insofern liegen weitestgehend keine lärmabgewandten Seiten und damit keine ruhigen Fassadenbereiche vor.

Eine Optimierung der Grundrissgestaltungen ist aus schallschutztechnischen Gründen problematisch, da die Wohnungen kleine Größen mit wenigen Aufenthaltsräumen aufweisen und umlaufend an die Fassade ausgerichtet sind. Demgegenüber besitzen die Gebäude eine größere Kubatur.

Aufgrund dessen, dass weitestgehend keine lärmabgewandten Seiten, und damit keine ruhigen Fassadenbereiche vorliegen, wird in der vorliegenden Festsetzung auf Flächenzuweisungen verzichtet.

Insofern ermöglicht die vorliegende Festsetzung, die Anforderungen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 Baugesetzbuch zu erfüllen, sodass nachts ein Beurteilungspegel innen von 30 dB(A) gewährleistet werden kann, um den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu genügen und ein störungsfreies Schlafen zu ermöglichen.

Durch die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen und besonderen Fensterkonstruktionen werden wohn- und schlafverträgliche Innenpegel in den Aufenthaltsräumen in den geplanten Gebäuden sichergestellt. Weitergehende Festsetzungen zum Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen sind nicht erforderlich.

Auf die Festsetzung von Regelungen zum Schallschutz von Außenbauteilen kann im Bebauungsplan verzichtet werden, da die DIN 4109 seit dem 1. August 2020 als technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführt wurde und der Schallschutznachweis somit im bauaufsichtlichen Verfahren auf Grundlage der im Land Berlin jeweils aktuell bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu führen ist (vgl. Rundschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen II C Nummer 3/2020 vom 17.9.2020 und Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen I C Nummer 2/2022 vom 9.6.2022).

Nach den Ausführungen im Lärmleitfaden soll jedoch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dennoch ermittelt werden, mit welchen Anforderungen an den

baulichen Schallschutz gemäß der jeweils aktuell bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 für Bauvorhaben im Plangebiet ungefähr gerechnet werden muss.

So besteht gemäß dem Rundschreiben Nummer 2/2022 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen: Rundschreiben SenSBW I C Nummer 2/2022) eine beschränkte Nachweispflicht der Luftschalldämmung von Außenbauteilen, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel auch nach den vorgesehenen Maßnahmen zur Lärminderung gleich oder höher ist als

- 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sowie bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien
- 66 dB(A) bei Büroräumen.

Hintergrund dieser beschränkten Nachweispflicht ist gemäß dem Rundschreiben, dass mit den heute zur Energieeinsparung erforderlichen Außenwand- und Fensterkonstruktionen das erforderliche Schalldämm-Maß für Außenlärmpegel unterhalb dieser Werte immer sichergestellt wird.

Allgemein werden die Anforderungen an die Außenbauteile über Wände, Dachflächen und Fenster getroffen. Die Außenbauteile werden nach den in DIN 4109-1 angegebenen Anforderungen an die Schalldämmung in „Mehrfamilienhäusern, Bürogebäuden sowie in gemischt genutzten Gebäuden“ sowie „Schulen und vergleichbare Einrichtungen“ als auch „Krankenhäuser und Sanatorien“ beurteilt.

Die Anforderungen an den Luftschallschutz werden durch ein erforderliches gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01, Gleichung 6 ausgedrückt. Diese wird nachfolgend aufgeführt:

$$\text{erforderliches } R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Hierbei entspricht die Variable  $L_a$  dem maßgeblichen Außenlärmpegel (aus Nomogrammen beziehungsweise detaillierter Berechnung) und die Variable  $K_{Raumart}$  30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen sowie Kita-/Gruppenräume und 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Das erforderliche  $R'_{w,ges}$  muss mindestens 30 dB betragen.

Bei homogenen Außenbauteilen (Außenwände, Dächer) gilt die Anforderung direkt.

Die Anforderungen werden erfüllt, wenn das berechnete bzw. gemessene gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  der Fassade abzüglich eines Sicherheitsabschlages größer oder gleich dem Anforderungswert zuzüglich eines

Korrekturwertes für Außenlärm ( $K_{AL}$ ) nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung 32 ist. Diese wird nachfolgend aufgeführt:

$$R'_{w,ges} - u_{prog} \geq \text{erforderliches } R'_{w,ges} + K_{AL}$$

Wobei  $u_{prog}$  dem Sicherheitsbeiwert 2 dB und  $K_{AL}$  dem Korrekturwert nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung 33 für das erforderliche Bau-Schalldämm-Maß für den Außenlärm entspricht.

Die Vorgaben der DIN 4109-1 gelten als baurechtlich eingeführte Mindestanforderungen an die erforderliche Luftschalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm.

Bezüglich der objektbezogenen Anforderungen an die Außenbauteile ergeben sich die Erfordernisse für den Schutz gegen Außenlärm grundsätzlich aus der für den Prognosezeitraum zu erwartenden Außenlärmsituation. Die Einstufung in einen Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1 erfolgt auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung von 2022.

Aus den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung von 2022 ergeben sich damit für die einzelnen Gebäude folgende maßgebliche Außenlärmpegel ( $L_a$ ) und Lärmpegelbereiche als Grundlage der Nachweisführung für die einzelnen Fassadenflächen:

Haus 1 und Haus 2: Maßgeblicher Außenlärmpegel  $L_a = 59 \text{ dB} - 67 \text{ dB}$

Der geforderte Wert  $R'_{w,ges}$  setzt sich aus den Schalldämmmaßen von Wand und Fenster und ggf. Rollladenkästen und Fensterlüftern zusammen. Sofern die Schalldämmmaße von Wand und Fenster jeweils über dem geforderten Wert für  $R'_w$  liegen, wird die Anforderung unabhängig von den Fensterflächenanteilen erfüllt. Für großflächige Fensterflächen müssen die erforderlichen Schalldämmmaße also auch allein von der Fensterfläche eingehalten werden.

Nach DIN 4109-1 ist für den maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a = 67 \text{ dB(A)}$  ein erforderliches gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges} \geq 37 \text{ dB}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen einzuhalten. Für diesen Schalldämmwert müssen alle Fassadenflächen (ohne Abminderung) bemessen bzw. nachgewiesen werden.

### Gewerbelärm

Der Bebauungsplan XIV-172-1 setzt für seinen Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet fest. In der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-172-1 befinden sich Wohngebäude (entlang der Rudower Straße im Nordosten und des Efeuwegs im Südosten), die Lise-Meitner-Schule (südwestlich) und

die Pflegeeinrichtung „LebensRaumHeute“ (westlich). Im bestehenden Bebauungsplan XIV-172 sind die Wohngebäude an der Rudower Straße und am Efeweg als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Schule liegt in einer festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Bildungszentrum, die Pflegeeinrichtung in der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche für kirchliche und soziale Zwecke. Der Störgrad der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-172 bestehenden und zulässigen Nutzungen (allgemeines Wohnen, Bildungszentrum, Pflegeeinrichtung) entspricht dem Störgrad der im Bebauungsplan XIV-172-1 festgesetzten Nutzung allgemeines Wohngebiet. Es liegen daher keine gewerblichen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets, die lärmtechnische Auswirkungen auf die festzusetzende schutzbedürftige Wohnnutzung haben könnte.

Durch die Festsetzung des Bebauungsplans XIV-172-1 als allgemeines Wohngebiet sind keine Gewerbelärmkonflikte zu erwarten.

#### Sport- und Freizeitlärm

In der Umgebung des Plangebietes, südwestlich des Plangebietes befinden sich Sportanlagen, die von der Lise-Meitner-Oberschule ausschließlich als Schulsport genutzt werden und nicht einer allgemeinen Sportausübung wie zum Beispiel Vereinssport dienen womit sie als sozial adäquat zu bewerten sind. Demnach ist gemäß § 5 Absatz 3 der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung eine schalltechnische Ermittlung und Beurteilung des ausgehenden Lärms für die geplanten Nutzungen gemäß § 5 Absatz 3 der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung nicht erforderlich.

Durch die bestehenden Baum- und Strauchflächen sowie die Teiche auf dem Schulgelände, welche an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzen, befinden sich die Aufenthaltsflächen der Lise-Meitner-Schule, zu denen unter anderem Pausenhof, Bewegungsflächen und Sportflächen zählen, nicht unmittelbar angrenzend an die geplante Wohnbebauung.

### **3.7 Grünfestsetzungen**

Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts, aus Gründen der Stadtbildgestaltung, des Artenschutzes und zur Erhöhung der Wohn- und Nutzungsqualität werden gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a Baugesetzbuch Festsetzungen zur Begrünung innerhalb des Plangebiets getroffen.

**TF 9 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen zum Anpflanzen sind mit Arten, die ausgewachsen eine Höhe von mindestens 200 Zentimeter erreichen, in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck einer dichten Hecke entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.**

(§ 9 Absatz 1 Nummer 25 a) Baugesetzbuch)

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen in Verbindung mit der Textlichen Festsetzung Nummer 9 festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen einerseits dem Artenschutz andererseits der Durchgrünung des Plangebietes, der Erhöhung der Aufenthaltsqualität für die Bewohner des Plangebietes sowie die Erhöhung der Naturhaushaltswirksamen Fläche als auch der Optimierung ökologischer Funktionen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes XIV-172-1.

Für den Artenschutz wird die Schaffung von Vegetationsstrukturen für boden- und freibrütenden Arten in Form von Gehölz- und Heckenpflanzungen an mehreren Stellen im Plangebiet als Maßnahme zum Schutz und zur Sicherung eines günstigen Erhaltungsgrades der im Gebiet vorkommenden Vogelarten und Fledermäuse vorgesehen. Sie dienen als Rast-, Ruhe- Brut- und Rückzugsort für die im Gebiet vorkommenden Vogelarten (neben dem Haussperling auch bodenbrütende Arten). Ebenso dienen die Pflanzungen als Nahrungsquelle, Rückzugsort und Fortpflanzungsbereich. Dazu sind heimische, standortgerechte und insektenfreundliche Arten zu wählen. Die Gebüsch- und Heckenpflanzungen sollten möglichst an beruhigten Bereichen angelegt werden, die so störungsarm wie möglich sind. Die Ausprägung der Gebüschstrukturen im Bestand kann ebenfalls als Orientierung dienen. Im Bestand besaßen die Gehölz- und Gebüschstrukturen an der südwestlichen Grundstücksgrenze eine Breite von circa 3 - 6 Metern, während sie im nördlichen Bereich an der Grenze zu den Flurstücken 74, 75, 77 und 78 eine Breite von circa 2-3 Metern aufwies.

Aufgrund der vergleichsweise beruhigten Lage, einem gewissen Abstand zur angrenzenden Nutzung und der Wiederherstellung von Bestandsstrukturen werden im Bebauungsplan die südwestlichen und nördlichen Flächen, entlang der Grenze des Geltungsbereichs, für artenschutzrelevante Gebüsch- und Heckenpflanzungen festgesetzt. Mit der textlichen Festsetzung Nummer 9 werden Laubgebüsche und Sträucher angepflanzt, die in ausgewachsenem Zustand mindestens 2 Meter betragen müssen und derart gepflanzt werden sollen, dass der Eindruck einer dichten Hecke

entsteht. Damit wird dem artenschutzrechtlichen Planungsziel Vegetationsstrukturen zu schaffen, die den vorkommenden boden- und freibrütenden Arten dienen, entsprochen. Darüber hinaus ist im städtebaulichen Vertrag geregelt, dass die Heckenpflanzungen zweireihig und in der Reihe mit einem Abstand von 1 Meter anzulegen sind.

Die Laubgebüsch- und Heckenpflanzung entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze erfolgt aus artenschutzrechtlichen Gründen. Der südwestliche Grundstücksbereich kann aufgrund dessen, dass keine Wege, Zufahrten etc. in unmittelbarer Umgebung vorhanden sind, als störungsarmer Bereich eingeordnet werden und eignet sich dahingehend als Rückzugsort für die im Gebiet vorkommenden Vogelarten und Fledermäuse. In Verbindung mit dem angrenzenden Schulgrundstück und den dort bestehenden Grünstrukturen, kann sich ein ausgedehnter Rückzugsort entwickeln. Zudem beträgt dort die Entfernung zur angrenzenden Wohnbebauung mehr als 5 Meter, sodass eine Fluchtdistanz von circa 5 Metern gegeben ist. Insofern wird auf der Fläche im südwestlichen Bereich an der Grenze zum Schulgelände eine 3 Meter breite Pflanzfläche festgesetzt. Es werden strukturreiche, mehrreihige Laubgebüsch- und Heckenpflanzungen festgesetzt, die im ausgewachsenen Zustand eine Mindesthöhe von 200 Zentimeter erreichen. Dazu wurden heimische, standortgerechte und insektenfreundliche Arten gemäß der Pflanzliste 1 (siehe Kapitel VI Anhang, Anlage 2) ausgewählt, die gepflanzt werden sollen. Die Neuanlage von Formschnitthecken ist auf den Flächen mit Anpflanzungen für den artenschutzfachlichen Ausgleich nicht zulässig; eine entsprechende Sicherung erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

Des Weiteren wird entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zu den Grundstücken Rudower Straße 182, 180 und 178a bis 178b im Bebauungsplan eine Fläche zum Anpflanzen ebenfalls aus artenschutzrechtlichen Gründen festgesetzt. Die Fläche wird mit einer Breite von 2,5 Meter festgesetzt. Es sind strukturreiche, mehrreihige Laubgebüsch- und Heckenpflanzungen mit einer Mindesthöhe in ausgewachsenem Zustand von 200 Zentimeter anzulegen. Dazu sind heimische, standortgerechte und insektenfreundliche Arten gemäß der vorgesehenen Pflanzliste 1 zu wählen. Die Neuanlage von Formschnitthecken ist auf den Flächen mit Anpflanzungen für den artenschutzfachlichen Ausgleich nicht zulässig; eine entsprechende Sicherung erfolgt im städtebaulichen Vertrag. Auch hier dient die Maßnahme der Sicherung eines günstigen Erhaltungsgrades der im Gebiet vorkommenden Vogelarten und Fledermäuse. Sie wird durchgeführt, um die Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu verhindern. Die Pflanzungen dienen als Nahrungsquelle, Rückzugsort und Fortpflanzungsbereich.

Die grundsätzliche Notwendigkeit ökologischer Maßnahmen im Siedlungsraum ergibt sich aus einem immer höheren Versiegelungsgrad von Flächen im gesamten Stadtgebiet, erhöhter Staub- und Lärmbelastung in der ganzen Stadt sowie einem Rückgang vieler Insektenarten und damit einhergehend dem Verlust von Vogel- und Fledermausarten. Durch die Anlage von Hecken und die Pflanzung einheimischer Obstbäume (Pflanzliste 1) vermehrt sich das Angebot an Nahrung, Quartieren und Niststätten. Durch die festgesetzten Grünstrukturen, die an geeigneten Stellen umgesetzt werden, wird sichergestellt, dass die dadurch entstehenden Vegetationsstrukturen einen ausreichend großen Rückzugsort bereitstellen.

Neben den artenschutzrechtlichen Erfordernissen erfüllen diese Gehölz-beziehungsweise Heckenstrukturen wichtige lokalklimatische Funktionen sowie Sichtschutz zu den benachbarten Grundstücken.

An der östlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine Fläche mit Bindung zum Anpflanzen als Sichtschutzhecke festgesetzt. Da entlang der Grundstücksgrenze die Zuwegung zu den beiden südlichen Gebäuden verläuft, die derzeit als Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge genutzt werden, sollen mittels einer dichten Hecke die nachbarschaftlichen Interessen gewahrt bleiben.

Aus der Baugenehmigung Nummer 2019 / 772 gemäß § 64 Bauordnung Berlin vom 13.07.2020 geht als Auflage zur Errichtung der beiden modularen Unterkünfte für Geflüchtete hervor, dass entlang der Grundstücksgrenze zu den Grundstücken Rudower Straße 184A, 186, 188, 190, 192 und 194 auf dem vorgesehenen Pflanzstreifen eine schnell wachsende Sichtschutzhecke zu pflanzen ist. Daher wird entlang der östlichen Grundstücksgrenze in einer Breite von 1 bis 1,5 Meter eine Fläche zum Anpflanzen mit Arten, die ausgewachsen eine Höhe von mindestens 200 Zentimeter erreichen und den Eindruck einer dichten Hecken haben müssen, festgesetzt. Auf Höhe des östlichen Gebäudes der Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge wird der Bereich der Hecke auf einer Länge von 38 Meter auf eine Breite von 1 Meter reduziert, um hier ausreichend Platz für Feuerwehraufstellfläche zu sichern. Die geplante Wegführung zu den beiden südlichen Gebäuden erfolgt vom Ende der Stichstraße über einen gepflasterten Weg an der nordöstlichen Grundstücksgrenze entlang. Um die angrenzenden Grundstücke mit ihrer ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung, vom künftigen Fuß- und Fahrradverkehr abzusichern, wird eine dichte Heckenpflanzung mit einer Höhe von 2 Metern im ausgewachsenen Zustand festgesetzt. Neben der visuellen Abschirmung als Sichtschutz, trägt die Hecke auch dazu bei, das Kleinklima im Plangebiet zu verbessern.

Die Arten der Pflanzliste 1 (Anlage 2) entsprechen einer Auswahl an heimischen und standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. In Kapitel VI



Anhang Anlage 3 zu diesem Bebauungsplan ist eine Biotoptypenkartierung enthalten, welche die Bestandsstrukturen im Untersuchungsgebiet aufzeigt. Zudem orientiert sich diese an gebietsheimischen Sträuchern, die bereits im Bestand vorkamen, sowie an der Liste zur Auswahl gebietseigener Gehölze für Berlin. Die in der Pflanzliste aufgeführten Arten erreichen eine Mindesthöhe von 200 Zentimeter. Für die Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen wird die Pflanzliste 1 (Anlage 2) empfohlen und ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

#### Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Erhalt bestehender Baumpflanzungen sowie erforderliche Ersatzpflanzungen bei Abgang wird grundsätzlich über die Baumschutzverordnung gesichert. Hierdurch wird dazu beigetragen, dass ein zusammenhängender und qualitativ hochwertiger begrünter und gestalteter Innenbereich entsteht. Das trägt zu Verbesserung der Aufenthaltsqualität bei, macht das Wohnquartier attraktiver und erlebbarer und erhöht gleichzeitig die Wohnqualität. Weitere positive Effekte sind hinsichtlich der Biotopentwicklung, des Wasserhaushaltes und des lokalen Klimas zu erwarten.

Für die Errichtung der Modularen Flüchtlingsunterkünfte und deren Außenanlagen ist die Fällung von insgesamt 12 nach § 2 Baumschutzverordnung geschützten Bäume unter Auflagen auf dem Grundstück Rudower Straße 184 B - D erforderlich, da die Bäume bei der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens nicht erhalten werden können. Gemäß dem zu erbringenden Ausgleich durch Ersatzpflanzungen sind im südlichen Bereich 15 Laubbäume heimischer Arten als Hochstamm gemäß Baumschutzverordnung zu pflanzen.

Bei der Umsetzung der Errichtung der beiden nördlichen Gebäude kommt es zu insgesamt 2 Fällungen gemäß Baumschutzverordnung schützenswerter Bäume. Hierfür müssen 5 Ersatzpflanzungen von Bäumen gemäß Baumschutzverordnung im Plangebiet stattfinden.

Zusammenfassend wird festgehalten, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans im Zuge der Baumaßnahmen insgesamt 20 Ersatzpflanzungen von Bäumen vor Ort vorzunehmen sind. Insoweit wird die Fällung der dargelegten Baumbestände durch die beschriebenen Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzverordnung ausgeglichen.

Durch die Baumpflanzungen und den Erhalt von Bäumen werden gleichzeitig Habitats für Brutvögel und andere Artengruppen geschaffen und erhalten. Neben der Bedeutung für die Biotopentwicklung und -vielfalt wirken sich die Pflanzungen und deren Erhalt auch positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus.

### Dachbegrünung

**TF 10** **Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 60 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 Zentimeter betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.**

(§ 9 Absatz 1 Nummer 20 und 25 a) Baugesetzbuch)

Die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen für Dachflächen ergänzt. Zur Verbesserung des Naturhaushaltes und zur Minderung der Eingriffe in die betroffenen Schutzgüter, insbesondere zur Unterstützung des Regenwasserrückhaltes im Gebiet, sollen in den genannten Baugebieten 60 % der Dachflächen der Wohngebäude extensiv begrünt werden. Dies trägt dazu bei, den verdunstungsfähigen Anteil an Flächen im Plangebiet zu erhöhen und die abflusswirksame Fläche zu reduzieren. Gleichzeitig soll die extensive Dachbegrünung mit der Errichtung von Photovoltaik-Anlagen kombinierbar sein.

Bei Ausnutzung der Grundfläche würden sich auf den Flachdächern in dem Allgemeinen Wohngebiet insgesamt circa 1.760 m<sup>2</sup> extensiver Dachbegrünungsflächen ergeben. Diese Maßnahme dient insbesondere der Erhöhung des naturhaushaltswirksamen Anteils in Relation zur Gesamtfläche sowie zur Reduzierung der abflusswirksamen Fläche durch Erhöhung des verdunstungsfähigen Anteils.

Dachbegrünungen wirken sich generell positiv auf das Mikroklima aus. Die klimatische Wirkung der Dachbegrünung resultiert einerseits aus der partiellen Bedeckung der sich aufheizenden Baukörper, andererseits aus der Entstehung von Verdunstungskälte bei der aktiven Verdunstung von Wasser durch Pflanzen.

Die Pflanzen tragen zu einer Erhöhung der Luftfeuchte bei, verbessern die Staubbindung und sind ein neues Habitat zum Beispiel für die Avifauna. Aus funktionalen Gründen sind Teilflächen wie Technikaufbauten und Wege von dieser Verpflichtung ausgenommen und folglich werden 60 % der Dachflächen zur Begrünung festgesetzt. Des Weiteren speichern die begrünter Dachflächen das anfallende Regenwasser, welches dadurch deutlich verzögert und verringert einer Ableitung zugeführt wird. Damit wird auf die begrenzte Kapazität der bestehenden Regenwasserkanäle Rücksicht genommen.

Für die Dachbegrünung wird die Pflanzliste 2 (Anlage 2) empfohlen und ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen. Grundlage der Pflanzliste ist die aktuelle Aufstellung des Bundesverbands Gebäudegrün. Auf dieser Grundlage wurden diejenigen Pflanzen bestimmt, die auf dem Standort mit den folgenden Eigenschaften die besten Lebensbedingungen vorfinden und damit ein größtmögliches ökologisches Potenzial besitzen:

- Flachdach,
- strukturierte Substrattragschicht,
- im Mittel 10 Zentimeter Aufbauhöhe sowie
- Teilflächen durch Photovoltaik-Module beschattet.

Außerdem sind bei der Auswahl der in der Pflanzliste 2 aufgeführten Pflanzen die positiven Zwischenergebnisse der Berliner Feldversuche des Instituts für Agrar- und Stadtökologische Projekte der Humboldtuniversität Berlin zum Einsatz von Staudenmatten zur ökologischen Aufwertung in Großstädten enthalten. Diese Studie ist im Zeitraum vom Januar 2018 bis Juni 2023 durchgeführt worden, wurde durch das Berliner Programm für nachhaltige Entwicklung gefördert und ist dort unter dem Förderkennzeichen 1171-B5-O registriert. Ein veröffentlichter Abschlussbericht liegt noch nicht vor.

Der ausgewählten Pflanzliste mit insektenfreundlichen Pflanzen für Gründächer nach Vorlage durch den Bundesverband GebäudeGrün eingetragener Verein wurde gegenüber einer Pflanzliste mit zusätzlichen Biodiversitätsbausteinen dahingehend der Vorzug eingeräumt, da diese aufgrund des oben beschriebenen größtmöglichen ökologischen Potenzials mit den aufgeführten Rahmenbedingungen (Flachdach, Substrattragschicht, durchschnittlich 10 Zentimeter Aufbauhöhe, et cetera) optimale Voraussetzungen besitzen.

**TF 11 Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.**

(§ 9 Absatz 1 Nummer 20 Baugesetzbuch)

Zur Sicherung der Funktion des Naturhaushaltes soll der Versiegelungsgrad innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes möglichst geringgehalten werden. Deswegen ist die

Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Die befestigten Flächen in den Außenanlagen werden in Betonpflaster mit Gefälle und Drainfugenpflaster hergestellt und sind damit wasser- und luftdurchlässig. Bei stärkeren Niederschlägen kann jedoch nicht der gesamte Niederschlag direkt innerhalb dieser Flächen versickern. Überschüssiger Niederschlag soll dann direkt in die seitlich angrenzenden Grünflächen entwässern. Die Befestigung von Wegen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau wirkt sich positiv auf die Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium aus. Gleichzeitig werden wichtige Naturhaushaltsfunktionen aufrechterhalten, indem sich die wasser- und luftdurchlässige Funktion der Wege auch auf die Versickerungsleistung und die Grundwasserneubildungsrate auswirkt.

Die Festsetzung zielt darauf ab, möglichst viele Flächen für die Niederschlagsentwässerung zur Verfügung zu stellen und somit Eingriffe in den Wasserhaushalt zu minimieren.

Um den Nachweis einer dauerhaft gesicherten Niederschlagsentwässerung zu erbringen, ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans XIV-172-1 ein Konzept zum Umgang mit Niederschlagswassern erarbeitet worden (siehe Kapitel III 1.). Grundsätzlich soll bei den geplanten Wohngebäuden (Haus 1 und 2) das anfallende Dachflächenwasser sowie das Oberflächenwasser der Verkehrsfläche in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in den Regenwasserkanal der Rudower Straße eingeleitet werden. Bei den Modularen Unterkünften für Flüchtlinge (Haus A und B) wird der Niederschlag der beiden extensiv begrünten Dachflächen in dem Füllkörperrigolenelement zurückgehalten und gedrosselt in den Regenwasserkanal der Rudower Straße abgeleitet.

### **3.8 Sonstige Festsetzungen**

#### Fläche für Versorgungsanlagen

*ZF Für die neue Kompaktstation wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Bezeichnung T festgesetzt.*

*(§ 9 Absatz 1 Nummer 12 Baugesetzbuch)*

Es wird innerhalb des Plangebietes im nordöstlichen Bereich eine Fläche für Versorgungsanlagen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 12 Baugesetzbuch festgesetzt. Diese

Fläche dient der Unterbringung einer Kompaktstation, welche Transformatoren für Mittelspannung oder Niederspannung enthalten.

Die neue Kompaktstation wird von Stromnetz an der Grundstücksgrenze geplant und zukünftig zur Versorgung der umliegenden Gebiete beitragen. Die neue Kompaktstation wird über eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Versorgungsträgers gesichert. Die Fläche beträgt 4Meter x 6Meter und wird direkt von der Rudower Straße erschlossen.

Zum Nachbargrundstück wurden 1Meter Abstand zur Pflanzung einer Hecke berücksichtigt. Der Sichtschutz vom benachbarten Gebäude kann somit gewährleistet werden.

### **3.9 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise**

#### Hinweise

1. Die Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags zu diesem Bebauungsplan.

In der Beteiligung der Träger öffentlicher Belang wurde die Aufnahme eines Hinweises zum förderfähigen Wohnraum im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung geäußert.

Aufgrund dessen, dass auf eine textliche Festsetzung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 7 Baugesetzbuch verzichtet wird, erfolgt klarstellenderweise ein Hinweis darauf, dass die Regelungen zum förderfähigen Wohnraum nicht auf der Ebene der Bebauungsplanung, sondern auf der zivilrechtlichen Ebene des städtebaulichen Vertrags erfolgen.

2. Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nummer 9 wird für die Heckenpflanzungen die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste 1 empfohlen.

Die erstellte Pflanzliste 1 (Anlage 2) entspricht einer Auswahl an heimischen und standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Zudem orientiert sich diese Pflanzliste 1 an gebietsheimischen Sträuchern, die bereits im Bestand vorkamen, sowie an der Liste zur Auswahl gebietseigener Gehölze für Berlin. Bei der Auswahl der Gehölze wurde zudem darauf geachtet, dass diese der Eigenschaft „Vogelnährgehölz“ entsprechen.

chen und der Liste zur „Auswahl gebietseigener Gehölze für Berlin“ entsprechen. Die Verwendung von Arten aus der Pflanzliste ist im Städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.

3. Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nummer 10 wird für die Dachbegrünung die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste 2 empfohlen.

Die Pflanzliste 2 entspricht gemäß der Empfehlung des Bundesverbands Gebäudegrün eingetragener Verein einer Auswahl an Pflanzen zur Dachbegrünung mit optimalen Voraussetzungen für ein größtmögliches ökologisches Potenzial der gegebenen Rahmenbedingungen (Flachdach, Substrattragschicht, durchschnittlich 10 Zentimeter Aufbauhöhe, et cetera). Mit der Aufnahme der Pflanzliste 2 werden besonders insektenfreundliche Pflanzen auf Gründächern aufgenommen. Die Pflanzliste wird jedoch lediglich empfohlen und nicht verbindlich festgesetzt.

4. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Mit dem Hinweis Nummer 4 wird aufgezeigt, dass alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Absatz 1 Baugesetzbuch bezeichneten Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-172-1 treffen, zurücktreten. Der Hinweis dient diesbezüglich einer räumlichen Klarstellung. Im Übrigen bleiben Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans XIV-172, die sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV- 172-1 befinden, davon unberührt.

### **3.10 Städtebaulicher Vertrag**

Da nicht alle im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan erforderlichen Regelungen Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans werden können, wurde zwischen dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Neukölln, und der Eigentümerin der Grundstücke im Plangebiet, der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft degewo, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch geschlossen. Zu beachten ist darüber hinaus das sogenannte Kausalitätsprinzip, das heißt, es muss ein Sachzusammenhang zwischen dem Bebauungsplan und den vertraglichen Regelungen bestehen.

Der Städtebauliche Vertrag regelt die Beteiligung der Vorhabenträger an der Vorbereitung und Durchführung der zur Umsetzung der Vorhaben dienenden Planungs-, Ordnungs- und Infrastrukturmaßnahmen und deren Finanzierung. Zugleich sollen die mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele durch vertragliche Vereinbarungen im Sinne von § 11 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 Baugesetzbuch gefördert und gesichert werden. Insbesondere sollen angesichts der bestehenden Versorgungsprobleme in bestimmten Wohnungsmarktsegmenten ein Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung geleistet und zugleich den städtebaulichen Zielen entsprechend gemischte Bewohnerstrukturen durch einen Anteil mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen sichergestellt werden.

Die Regelung zur Erstellung der Wohngebäude und der zugehörigen Infrastruktur innerhalb bestimmter Fristen sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags und nicht Regelungstatbestand des vorliegenden Bebauungsplanes.

Entsprechend den Anforderungen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung wird mit dem Vorhabenträger vereinbart, dass im Geschosswohnungsbau ein Anteil von mindestens 30 % der geplanten Geschossfläche für Wohnnutzung mit Mietpreis- und Belegungsbindungen gemäß den jeweils aktuellen Wohnungsbauförderbestimmungen des Landes Berlin versehen wird. Die Bindungsfrist der Mietpreis- und Belegungsbindungen beträgt derzeit 30 Jahre.

Bei der Berechnung der Geschossfläche für das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung werden nur die nördlich geplanten fünfgeschossigen Wohnhäuser berücksichtigt. Die Modularen Unterkünfte für Flüchtlinge, dienen zwar dem Wohnen, zählen aber zur sozialen Infrastruktur.

Folglich wird nur die Geschossfläche der geplanten nördlichen Wohnungsbauten und nicht die Geschossfläche aus den Modularen Unterkünften für Flüchtlinge im Rahmen des Berliner Modells berücksichtigt. Für die aus den Modularen Unterkünften für Flüchtlinge entstehenden Bedarfe für soziale Infrastruktur (Kita, Schulen) muss der Bezirk Vorsorge tragen.

Für das nordwestliche Wohngebäude (Haus 2) ist eine max. zulässige Geschossfläche von 5.050 m<sup>2</sup> festgesetzt. Für das nordöstliche Wohngebäude (Haus 1) beträgt die max. zulässige Geschossfläche 2.875 m<sup>2</sup>. Für die geplante Kita werden von der Summe der Geschossflächen (7.925 m<sup>2</sup>) 200 m<sup>2</sup> Geschossfläche abgezogen. Für die Berechnung nach Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung sind folglich 7.725 m<sup>2</sup> Geschossfläche Wohnen anzusetzen. Beide nördlichen Gebäude werden fünf Vollgeschosse besitzen und es werden dort künftig circa 90 Wohneinheiten entstehen.

Der durch das Vorhaben ausgelöste Bedarf von 8 Kitaplätzen wird durch die Unterbringung der erforderlichen Kitaflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans künftig abgedeckt. Im Allgemeinen Wohngebiet wird zur Deckung des sich aus dem Vorhaben ergebenden Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen eine Kita mit einer Geschossfläche von circa 200 m<sup>2</sup> integriert. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür sind durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung erfüllt.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird zur Deckung des sich aus dem Vorhaben ergebenden Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen eine Kita mit einer Geschossfläche von circa 200 m<sup>2</sup> integriert. Im Haus 2 wird die notwendige Fläche für die Kita im Erdgeschoss nachgewiesen. Eine rechtliche Absicherung hierzu erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

Es entsteht aus dem Vorhaben zudem ein Bedarf von insgesamt 8 Grundschulplätzen. Um den Bedarf an Grundschulplätzen zu decken, der sich aus dem im Geltungsbereich geplanten Wohnungsbauvorhaben gemäß dem Berliner Modell ergibt, wird seitens des Vorhabenträgers ein Folgekostenzuschuss geleistet. Im städtebaulichen Vertrag wurde vereinbart, dass dieser zur Erweiterung der Oscar-Heinroth-Grundschule im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets genutzt wird.

Zu den vorgenannten Punkten ergeben sich folgende Regelungsinhalte im Städtebaulichen Vertrag:

- Verpflichtung zur Errichtung eines Mindestanteils förderfähigen Wohnraums im nordöstlichen Geschosswohnungsbau (mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche der beiden nördlichen Gebäude) mit einer Bindungsfrist von 30 Jahren,
- Verpflichtung zur Umsetzung des städtebaulich-hochbaulichen Konzepts,
- Verpflichtung zur Erstellung der angeforderten 8 Kitaplätze, einschließlich der erforderlichen Spielfreiflächen und Außenanlagen mit einer Mindestgröße von 80 m<sup>2</sup>,
- Übernahme eines Folgekostenzuschusses zur Deckung des durch das Vorhaben ausgelösten Bedarfs für 8 Schulplätze,
- Verpflichtung zur Errichtung förderfähiger Mietwohnungen nach den Wohnbauförderungsbestimmungen des Landes Berlins auf einer Geschossfläche im Umfang von mindestens 2.318 m<sup>2</sup> und Sicherung des „Wohnungsbindungsrechts“ durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Landes Berlin.

Die weiteren Regelungsbedarfe betreffen Umweltbelange:

- Niederschlagskonzept als Bestandteil des städtebaulichen Vertrags



- Außenanlagenplan als Bestandteil des städtebaulichen Vertrags
- Maßnahmen für europarechtlich geschützte Arten, darunter:
  - Maßnahmen zu Gunsten von Brutvögeln und Fledermäusen
  - Maßnahmen zu Gunsten von Amphibien
  - Maßnahmen zu Gunsten von Reptilien
- Maßnahmen zur Anpassung der Beleuchtung
- Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden
- Maßnahmen zur Schaffung von Vegetationsstrukturen für boden- und freibrütende Arten (Hecken)
- Verwendung der in der Pflanzliste 1 aufgeführten Arten
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und Ausgleichsmaßnahmen (FCS-Maßnahmen) zum Erhalt der ökologischen Funktion und der Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes von Brutvögeln und Fledermäusen, darunter:
  - Anbringen von Nistkästen und Nisthilfen an Bäumen (CEF)
  - Anbringen von Fledermauskästen an Bäumen (CEF)
  - Errichtung einer temporären Haussperlingswand (CEF)
  - Anbringen von Fledermauskästen an den künftigen Gebäuden (FCS)
  - Anbringen von Nistkästen an den künftigen Gebäuden (FCS)

## 4 Abwägung von Stellungnahmen

### 4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch fand in der Zeit vom 16.03.2020 bis 03.04.2020 im Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung - sowie im Internet auf den Seiten des Bezirksamtes Neukölln, Stadtentwicklungsamt und bei MeinBerlin statt.

Zur Planung gingen sechs schriftliche Äußerungen ein. Hierbei wurden auch alle nachträglich eingegangenen Stellungnahmen berücksichtigt.

#### Schreiben 1 vom 16.03.2020

##### 1.1 Äußerung

Ich wüsste gern, was mit dem Teich im hinteren Bereich auf dem Grundstück geplant ist. Dieser wird im Sommer von Fröschen genutzt, auf den aktuellen Luftaufnahmen in

Google Maps sieht es aus, als wäre er einfach beräumt und trockengelegt worden.  
Artenschutz findet nicht statt?

zu 1.1 Abwägung

*Die Äußerung wird berücksichtigt.*

*Die Belange des Umweltschutzes werden gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 Baugesetzbuch im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Des Weiteren wird im weiteren Verfahren geprüft, ob artenschutzrechtliche Auswirkungen zu erwarten sind. Dafür wird ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Daraus resultierende Maßnahmen finden Eingang in das weitere Bebauungsplanverfahren.*

**Schreiben 2 vom 16.03.2020**

2.1 Äußerung

Die erste Frage, die sich mir stellt: Ist das alte Gebäude der Lise-Meitner-Schule so baufällig, dass es sich nicht für eine Nachnutzung eignet? Könnten nicht in diesem Altbau, Flüchtlinge untergebracht werden? Wäre der Standort für eine weitere Nutzung als Bildungs- und Begegnungsstätte wegen der unmittelbaren Nähe zum Campus - Efeuweg nicht viel geeigneter?

zu 2.1 Abwägung

*Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.*

*Eine mögliche Nachnutzung des Altgebäudes der Lise-Meitner-Schule wurde zuvor geprüft. Für die Nutzung als Bildungsstandort besteht an diesem Standort kein Bedarf mehr. In den vergangenen Jahren besteht in Berlin aber ein zunehmender Bedarf an Wohnraum, insbesondere an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen, sowie ein anhaltender Bedarf nach Flüchtlingsunterbringungen im gesamten Stadtgebiet. Daher ist für das Plangebiet die Errichtung von Wohnungen und Flüchtlingsunterkünften geplant. Diese Nutzungen sind im Bestandsgebäude nicht realisierbar. Zudem müsste auch bei der Umnutzung des Bestandsgebäudes ein Bebauungsplan aufgestellt werden, da das jetzige Planungsrecht Wohnungen nicht zulässt.*

2.2 Äußerung

Dann erscheint mir die Zufahrtssituation für so viele Bewohner durch den Flaschenhals als sehr ungeeignet. Sollen die blauen Pfeile Ausgänge oder Trampelpfade zu Gelände des neuen Oberstufenzentrums darstellen?

zu 2.2 Abwägung

*Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.*

*Die geplante Zufahrt von der Rudower Straße entspricht der derzeitigen Erschließungssituation und stellt die einzige Erschließungsmöglichkeit für das Grundstück dar. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob ein Verkehrsgutachten erforderlich ist. Ein Schallschutzgutachten wird erarbeitet, um die Auswirkungen der Planung zu klären und ggf. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen zu bestimmen. Die im städtebaulichen Konzept als blaue Pfeile dargestellten Wege sind geplante Wegeverbindungen für FußgängerInnen und diese werden im weiteren Verfahren überprüft.*

### 2.3 Äußerung

Nachverdichtung in der Gropiusstadt ist echt ein Hohn für die dort schon sehr beengt lebende Bevölkerung. Wie wäre es mit Nachverdichtung in Wannsee, Dahlem oder Frohnau? Neukölln leistet jetzt schon schwerste Integrationsarbeit. Wann werden solche Lasten gerecht verteilt?

#### zu 2.3 Abwägung

*Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.*

*In den vergangenen Jahren besteht in Berlin ein zunehmender Bedarf an Wohnraum, insbesondere an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen, sowie ein anhaltender Bedarf nach Flüchtlingsunterbringungen im gesamten Stadtgebiet. Dafür wurden zahlreiche Grundstücke im gesamten Stadtgebiet identifiziert, die nun planungsrechtlich gesichert werden sollen. Das vorliegende Plangebiet ist für Wohnnutzungen und die Unterbringung von Flüchtlingen gut geeignet. Das Plangebiet ist außerdem bereits im Bestand von einer fünfgeschossigen Bebauung geprägt, so dass die geplanten Gebäude keine erhebliche Verdichtung gegenüber dem Bestand darstellen*

## **Schreiben 3 vom 16.03.2020**

### 3.1 Äußerung

Die (wie es scheint) einzige Zufahrt zum Grundstück verläuft direkt neben unserem Grundstück und unserem Garten. Wir befürchten, dass es dort zukünftig zu einem deutlich höheren Lärmpegel kommen wird. Vielleicht ist es möglich, dass hier durch zusätzliche Bepflanzung auf ihrer Grundstückseite noch etwas Schallschutz und Abstand gewonnen werden kann.

#### zu 3.1 Abwägung

*Die Äußerung wird berücksichtigt.*

*Im weiteren Verfahren wird ein Schallschutzgutachten erarbeitet, um die Auswirkungen der Planung zu prüfen und ggf. Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung zu bestimmen. Bepflanzungsmaßnahmen erzeugen in der Regel keinen Schallschutz, können aber zu einem vergrößerten Abstand und auf Grund des natürlichen Sichtschutzes zu einer Minderung einer möglichen Beeinträchtigung beitragen und werden im weiteren Verfahren geprüft.*

### 3.2 Äußerung

Auf dem Bebauungsplan sind keine Parkplätze für die neuen Anwohner eingezeichnet. Bereits jetzt ist die Rudower Straße stark frequentiert und es herrscht oft ein Mangel an Parkplätzen. Dies wird sich nach Umsetzung Ihrer Pläne deutlich verstärken. Ggf. könnten doch noch Parkplätze auf dem Grundstück mit eingeplant werden.

### zu 3.2 Abwägung

*Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.*

*Gemäß § 49 Bauordnung von Berlin sind für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl Stellplätze in ausreichender Zahl anzubieten, eine darüber hinaus gehende Stellplatzpflicht für Kraftfahrzeuge besteht nicht. Ungeachtet dessen wird im weiteren Verfahren eine Konkretisierung der Ziele und Festsetzungen im Bebauungsplan bzgl. der Stellplätze geprüft.*

### 3.3 Äußerung

Aktuell besteht ein Sichtschutz aus Bäumen hinter unserer Grundstücksgrenze. Es wäre schön, wenn er bestehen bliebe, beziehungsweise falls Rodungsmaßnahmen während der Bauarbeiten nötig sind, diese anschließend wiederhergestellt werden.

### zu 3.3 Abwägung

*Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.*

*Im Zuge der Baumaßnahmen kann es zu möglichen Rodungsmaßnahmen kommen. Sofern Eingriffe in den geschützten Baumbestand erforderlich werden, gelten die Vorgaben der Baumschutzverordnung. Demnach sind Ersatzpflanzungen oder Ausgleichsabgaben, die für Baumfällungen erforderlich werden, vom Bauherrn zu leisten. Flächen, die sich außerhalb der Erschließungsanlagen und Feuerwehrumfahrungen befinden, werden begrünt oder das vorhandene Grün wird soweit möglich erhalten.*

**Schreiben 4 vom 01.04.2020**

#### 4.1 Äußerung

Die Zuwegung zum Grundstück und den darauf geplanten Gebäuden soll direkt an unserem Grundstück erfolgen. Daraus resultiert ein erhöhtes Aufkommen an Lärm und Schmutz. Hier sehe ich starke Benachteiligung unserer Interessen und eine erhebliche Minderung unserer Lebensqualität.

##### zu 4.1 Abwägung

*Die Äußerung wird berücksichtigt.*

*Eine Konkretisierung der Ziele und Festsetzungen im Bebauungsplan bezüglich der Zuwegung wird im weiteren Verfahren geprüft. Im weiteren Verfahren wird ein Schallschutzgutachten erarbeitet, um die Auswirkungen der Planung zu prüfen und ggf. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen festzusetzen*

#### 4.2 Äußerung

In der Planung sind keine Stellflächen für die Kraftfahrzeuge der Mieter vorgesehen. Gemäß der Landesbauordnung sind bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen geeignete Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen. Die Rudower Str. ist bereits in diesem Bereich sehr stark mit abgestellten PKW'S und LKW's belastet. Unsere Ein- und Ausfahrt ist fast täglich durch falsch abgestellte Fahrzeuge beeinträchtigt.

##### zu 4.2 Abwägung

*Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.*

*Gemäß § 49 Bauordnung von Berlin sind für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl Stellplätze in ausreichender Zahl anzubieten, eine darüber hinaus gehende Stellplatzpflicht für Kraftfahrzeuge besteht nicht. Ungeachtet dessen wird im weiteren Verfahren eine Konkretisierung der Ziele und Festsetzungen im Bebauungsplan bezüglich der Stellplätze geprüft.*

#### 4.3 Äußerung

Die Errichtung des Wohngebäudes am östlichen Rand des Grundstückes soll wesentlich dichter an unserem Grundstück erfolgen. Dadurch wird sich aufgrund der Nutzungsart und der Entfernung der Lärmpegel erhöhen. Das Gebäude wird den Garten in seiner Nutzung empfindlich beeinträchtigen. Hier sollte mindestens der vorhandene Abstand des bestehenden Gebäudes angesetzt werden.

##### zu 4.3 Abwägung

*Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.*

*Für das Plangebiet ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 Baunutzungsverordnung vorgesehen. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets ist hinsichtlich des Störgrades mit den Wohnnutzungen im Bestand vereinbar, da in einem Allgemeinen Wohngebiet nur mit Wohnnutzungen verträgliche Nutzungsarten zulässig sind. Die erforderlichen Abstandsflächen von Gebäuden zu Nachbargrundstücken richten sich nach den gesetzlichen Regelungen in § 6 Bauordnung von Berlin. Die Abstandsmaße werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten. Damit ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks weder erkennbar noch zu erwarten.*

#### 4.4 Äußerung

Das Gebiet ist geprägt durch eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und modularen Bauten für die Unterbringung von Flüchtlingen ändert das bestehende Gefüge empfindlich.

#### zu 4.4 Abwägung

*Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.*

*Stadträumlich betrachtet liegt der Geltungsbereich im Übergang der Großwohnsiedlung Gropiusstadt mit ihren Hochhäusern hin zur kleinteiligen niedrigeren Bebauung der Ortsteile Rudow und Buckow. Das Plangebiet ist außerdem bereits im Bestand von einer fünfgeschossigen Bebauung geprägt, so dass die geplanten Gebäude keine erhebliche Verdichtung gegenüber dem Bestand darstellen.*

#### 4.5 Äußerung

Die Zuwegung des Grundstücks über das schmale Grundstück, welches an die Rudower Str. grenzt, erscheint nicht ausreichend, wenn hier weit über 100 Wohneinheiten entstehen. Es ist mit einem erhöhten Lärmpegel zu rechnen, der nicht mit dem BImSchG vereinbar ist.

#### zu 4.5 Abwägung

*Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.*

*Eine Konkretisierung der Ziele und Festsetzungen im Bebauungsplan bzgl. der Zuwegung des Grundstücks wird im weiteren Verfahren geprüft. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob ein Verkehrsgutachten erforderlich ist.*

*Im weiteren Verfahren wird ein Schallschutzgutachten erarbeitet, um die Auswirkungen der Planung zu prüfen und ggf. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen festzusetzen.*

#### 4.6 Äußerung

Durch die anstehenden Baumaßnahmen und die geplante Nutzung sehen wir den Bestand an Bäumen gefährdet. Diese stellen einen sehr guten Schutz vor Lärm dar. Der Bestand an Bäumen sollte erhalten bleiben.

#### zu 4.6 Abwägung

*Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.*

*Im Zuge der Baumaßnahmen kann es zu möglichen Rodungsmaßnahmen kommen. Sofern Eingriffe in den geschützten Baumbestand erforderlich werden, gelten die Vorgaben der Baumschutzverordnung. Demnach sind Ersatzpflanzungen oder Ausgleichsabgaben, die für Baumfällungen erforderlich werden, vom Bauherrn zu leisten. Flächen, die sich außerhalb der Erschließungsanlagen und Feuerwehrumfahrungen befinden, werden begrünt oder das vorhandene Grün wird falls möglich erhalten. Bepflanzungsmaßnahmen erzeugen in der Regel keinen Schallschutz, können aber zu einem vergrößerten Abstand beitragen und werden im weiteren Verfahren geprüft.*

#### 4.7 Äußerung

Die Umnutzung des Grundstücks von einer Bebauung mit einer Schule zu einer Bebauung mit Wohngebäuden stellt eine starke Benachteiligung unserer Interessen und eine erhebliche Minderung unserer Lebensqualität. Es ist mit bedeutend mehr Lärm und Schmutz zu rechnen. Es sollten geeignete Maßnahmen zur Wahrung unserer Interessen getroffen werden.

#### zu 4.7 Abwägung

*Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.*

*Im weiteren Verfahren wird ein Schallschutzgutachten erarbeitet, um die Auswirkungen der Planung zu prüfen und gegebenenfalls Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen festzusetzen.*

### **Schreiben 5 vom 27.03.2020**

#### 5.1 Äußerung

Wir begrüßen zwar die Nutzung bereits versiegelter Flächen für die Neuschaffung von Wohnungen, jedoch sollten dabei die gewachsenen Strukturen an Bäumen, Sträuchern und Grün nicht außer Acht gelassen werden. Auch wenn der B-Plan im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden soll, sind die Umweltbelange zu beachten.

Im o. g. Planungsbereich sind besonders die am südlichen Rand der Fläche stehenden großen Bäume auffällig und sollten möglichst erhalten bleiben, auch wenn es sich ggf. um Neophyten und Nadelbäume handelt. Diese hohen Bäume stellen ein enormes umwelt- und gesundheitsrelevantes Element für die umgebende Bebauung dar. Die positiven Effekte, die diese Bäume durch Verschattung, CO<sub>2</sub>- und Feinstaubbindung, Verdunstung, Temperatursenkung, Erholungsblick erbringen, wirken sich förderlich auf die Gesundheit des Menschen aus (Nachtschlaf, gesunde Arbeits- und Lebensverhältnisse). Diese Effekte könnten bei Beseitigung der vorhandenen Bäume selbst mit umfangreicher Durchgrünung zu ebener Erde sowie intensiver Dach- und Fassadenbegrünung erst nach mehreren Jahren wieder erreicht werden. Der Erhalt der Bäume ist zudem wesentlich weniger kostenintensiv als der Aufwand diese adäquat auszugleichen.

#### zu 5.1 Abwägung

*Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.*

*Im Zuge der Baumaßnahmen kann es zu möglichen Rodungsmaßnahmen kommen. Sofern Eingriffe in den geschützten Baumbestand erforderlich werden, gelten die Vorgaben der Baumschutzverordnung. Demnach sind Ersatzpflanzungen oder Ausgleichsabgaben, die für Baumfällungen erforderlich werden, vom Bauherrn zu leisten. Flächen, die sich außerhalb der Erschließungsanlagen und Feuerwehrumfahrungen befinden, werden begrünt oder das vorhandene Grün wird soweit möglich erhalten. Im weiteren Verfahren wird noch geklärt, ob die genannten Bäume im Geltungsbereich liegen und ob ggf. ein Baumkataster nötig ist.*

#### 5.2 Äußerung

Dach- und Fassadenbegrünungen sollten nicht nur als Ausgleich für vorhandene Strukturen, sondern von Anfang an als Gestaltungselement, des neu zu schaffenden Wohnquartiers vorgesehen werden, um den Standort umweltfreundlich zu gestalten und so attraktiver zu machen. Dabei muss bedacht werden, dass diese Strukturen eine lange Zeit zum Aufwachsen und Erreichen ihrer vollen Wirkung benötigen.

Dachbegrünungen können nur dann den Verlust von Lebensraum verringern, wenn diese mit einer Mindestdeckung von 0,5 m zur Anpflanzung von Stauden und höheren Pflanzen ausgeführt werden. Bei geringerer Deckung können lediglich niedrig wachsende Pflanzen, wie bspw. Sedum-Arten, angepflanzt werden. Diese können zwar als Nahrungsgrundlage für Insekten dienen, jedoch bieten sie keine Quartiere oder Unterschlupf für Insekten und somit Lebensgrundlage für Vögel und Fledermäuse. Wir verweisen auf den Stadtentwicklungsplan KlimaKonkret1.



### zu 5.2 Abwägung

*Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.*

*Im weiteren Verfahren wird ein Fachgutachten zur Niederschlagswasserversickerung erstellt. Die Dachbegrünung kann hierbei eine geeignete Maßnahme für die vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück darstellen. Die Belange des Umweltschutzes werden gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 Baugesetzbuch im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Des Weiteren wird im weiteren Verfahren geprüft, ob artenschutzrechtliche Auswirkungen zu erwarten sind. Dafür wird ein Artenschutzfachbeitrag erstellt.*

### 5.3 Äußerung

In Zeiten des Klimawandels, steigender Temperaturen und anhaltender Trockenperioden sollte darauf geachtet werden, den Flächenverbrauch so gering wie möglich zu halten, um genug Fläche zur Versickerung von Regenwasser vor Ort zu behalten. Das wird u. a. zur Neubildung von Grundwasser, aber auch zur Temperatursenkung durch Verdunstung über Pflanzen benötigt. Ein Konzept zum Regenwassermanagement sollte erstellt werden. Die Regenwasseragentur steht zur Beratung für die Entwicklung nachhaltiger Versickerungskonzepte beziehungsweise Mehrfachnutzung von Regenwasser zur Verfügung.

### zu 5.3 Abwägung

*Die Äußerung wird berücksichtigt.*

*Auf Grundlage des § 36a Berliner Wassergesetz und des Rundschreibens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zum Umgang mit Niederschlagswasser in Bebauungsplänen (Rundschreiben Nummer 4/2018) wird ein Gutachten Niederschlagswasserversickerung erstellt. Eine vollständige Versickerung auf dem Grundstück wird angestrebt.*

### 5.4 Äußerung

Bei Neubau von Wohnhäusern, Unterkünften und Straßen sollte außerdem auf klimafreundliche Beleuchtung geachtet werden. So ist nicht nur die Beleuchtungsstärke und das Lichtspektrum (warmweißes Licht) entscheidend, sondern auch die Vermeidung von Blendwirkungen beziehungsweise Abstrahlung über den Horizont. Es sollten nur die unbedingt notwendig zu beleuchtenden Flächen angestrahlt werden. Das trägt u. a. zur gesunden Nachtruhe bei, welche durch zu viel Licht gestört wird.

### zu 5.4 Abwägung

*Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.*

*Im Plangebiet soll zukünftig ein Weg zu Gunsten der Anlieger verlaufen. Hier wird die Einrichtung eines umweltfreundlichen Beleuchtungssystems durch den Bauherrn geprüft. Für die Festsetzung von bestimmten Beleuchtungsarten besteht allerdings gemäß § 9 Baugesetzbuch keine Rechtsgrundlage.*

#### 5.5 Äußerung

Beim Abriss der vorhandenen Gebäude und Fällung von Bäumen müssen diese vorab auf geschützte Niststätten für Vögel und Fledermäuse untersucht und vorab ausgeglichen werden.

#### zu 5.5 Abwägung

*Die Äußerung wird berücksichtigt.*

*Die Belange des Umweltschutzes werden gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 Baugesetzbuch im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Des Weiteren wird im weiteren Verfahren geprüft, ob artenschutzrechtliche Auswirkungen zu erwarten sind. Dafür wird ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Im noch abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass bauliche Maßnahmen, die den Artenschutz berühren, fachgutachterlich zu begleiten und vor Ausführung abzustimmen sind.*

#### 5.6 Äußerung

Unklar bleibt, wieso die Wohnbebauung, trotz hohem Bedarf an Wohnungen, mit nur 5 Geschossen gebaut werden soll und die Unterkünfte für Flüchtlinge als Nachbargebäude mit 6 Geschossen. Zur Befriedigung des derzeit hohen Bedarfs an Wohnungen sollte doch versucht werden, soviel Wohnraum zu schaffen, wie es möglich ist. Wir sehen hier, dass es aufgrund der umliegenden Bebauung (Schule), der geplanten Höhe der Nachbargebäude (MUF) und im Bezug zur Gropiusstadt möglich ist, die Wohnbauten höher auszuführen und dadurch mehr Wohnraum zu schaffen, als es geplant ist. Es liegen lt. vorliegenden Unterlagen keine Gründe vor, die dagegensprechen. Daher sollte auch in Anbetracht weiterer Flächensparnis in der Umgebung eine höhere Bebauung angestrebt werden.

#### zu 5.6 Abwägung

*Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.*

*Eine höhere Bebauung lässt sich vor dem Hintergrund der notwendigen Abstandsmaße, der hiermit verbundenen Verschattung und der erforderlichen Rücksichtnahme gegenüber der angrenzenden Wohnnutzung nicht ableiten. Die höhere, sechsgeschossige Bebauung ist zu den öffentlichen Gebäuden / Grundstücken (Schule, Sporthalle) hin geplant. Zu den bestehenden niedrigeren Gebäuden und*

*schutzbedürftigeren Wohnnutzungen nördlich und östlich des Geltungsbereichs ist eine geringere zulässige Bebauung mit maximal 5 Vollgeschossen geplant. Auf Grund der sonstigen, aus der Nachbarschaft erfolgten Äußerungen zu einer zu hohen beziehungsweise zu sehr heranrückenden Bebauung ist nicht erkennbar, dass eine städtebaulich verträgliche Verdichtung durch eine höhere Bebauung möglich ist. Im Sinne einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird die bisherige Planung daher weiterverfolgt.*

## **Schreiben 6 vom 19.04.2020**

### 6.1 Äußerung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erlaube ich mir heute, zum oben genannten Bebauungsplan als unmittelbarer Anlieger eine Stellungnahme abzugeben. Meine Frau und ich haben vor dreißig Jahren unser Grundstück in der Rudower Straße ..... erworben. Wir sind damit unmittelbarer Zaunnachbar des in Rede stehenden Grundstücks Rudower Straße 184, Lise-Meitner-Oberschule. Dieses Schulgebäude soll nunmehr nach der anstehenden Planung abgerissen werden und das Grundstück neu bebaut werden. Bei voller Umsetzung der Neuplanung sind nunmehr eine wesentlich dichtere Bebauung und eine höhere Bebauung vorgesehen.

Mit der vorgesehenen Wohnungsbebauung erwächst für uns Anlieger eine wesentlich höhere Lärmbelästigung, was den Erholungswert unseres Grundstücks quasi gen null sinken lässt. Insofern erscheint eine verdichtete Wohnungsbebauung in einer Einfamilienhausumgebung schon mal sehr zweifelhaft. Selbst unter dem aner kennenswerten Aspekt des Wohnraumbedarfes in Berlin stellt sich dabei die Frage nach der Wohnungsdichte, die wir als überhöht ansehen. Hier ist für uns das vertretbare Maß überschritten

### zu 6.1 Abwägung

*Die Äußerung wird teilweise berücksichtigt.*

*Stadträumlich betrachtet liegt der Geltungsbereich im Übergang der Großwohnsiedlung Gropiusstadt mit ihren Hochhäusern hin zur kleinteiligen niedrigeren Bebauung der Ortsteile Rudow und Buckow.*

*Das Plangebiet ist bereits im Bestand mit einem fünfgeschossigen Gebäude bebaut. Da das an die oben genannte Grundstücksgrenze geplante Wohngebäude ebenfalls fünf Geschosse haben soll, kann hier nicht von einer höheren Bebauung ausgegangen werden. Für das Plangebiet ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4*

*Baunutzungsverordnung vorgesehen. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets ist hinsichtlich des Störgrades mit der angrenzenden Wohnnutzung vereinbar, da in einem Allgemeinen Wohngebiet nur mit Wohnnutzungen verträgliche oder untergeordnete Nutzungsarten zulässig sind.*

*Da im Bestand an dieser Stelle bereits Parkflächen, Mülltonnen und ein Sportplatz ganztäglich genutzt werden, kann nicht automatisch von einer Zunahme an Lärm bei Wegfall der genannten Emittenten nicht ausgegangen werden. Im weiteren Verfahren wird ein Schallschutzgutachten erarbeitet, um die Auswirkungen der Planung zu prüfen und ggf. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen festzusetzen. Der Bebauungsplan XIV-172, festgesetzt am 13.9.1972, setzt für die geplante Wohnbaufläche eine Geschossflächenzahl von 1,2 fest. Damit ist bereits seit den 70er Jahren die planungsrechtliche Zulässigkeit für eine dichte Bebauung auf dieser Fläche gegeben. Da Berlin, durch die stetig steigende Bevölkerungszahl, einen weiterhin hohen Bedarf an Wohnungen hat, wird mit dem Bebauungsplan und der höheren Bebauungsdichte diesem Belang Rechnung getragen. Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung wird hier unter Berücksichtigung eines Platzsparenden Bauens gefolgt.*

## 6.2 Äußerung

Völlig unterschritten sehen wir die Abstandsmaße zu unserem Zaun. Das verzeichnete Mindestmaß von 6,40 Meter zu unserer Grundstücksgrenze ist für uns unzumutbar. Bei einer erwarteten Höhe von 16 Meter und fünf Etagen in dem Wohngebäude südwestlich unseres Hauses wäre aus allen Fenstern eine unmittelbare Einsicht auf unser Haus und unser Grundstück die Folge.

Da das geplante Wohngebäude unmittelbar im Süden von unserem Grundstück errichtet werden soll, ist mit einer großen Verschattung unseres Grundstücks zu rechnen. Die zur Zeit an der Grundstücksgrenze befindliche Begrünung würde, wenn sie denn überhaupt bestehen bliebe, diesen Sachverhalt in keiner Weise einschränken.

In diesem Kontext wäre aus unserer Sicht mindestens eine Verschiebung des Gebäudekomplexes nach Süden bis auf mindestens 15 Meter Abstand zur Grundstückslinie eine grundlegende Bedingung. Wünschenswert wäre natürlich auch eine Reduzierung der Höhe des Baukörpers auf vier Geschosse.

### zu 6.2 Abwägung

*Die Äußerung wird teilweise berücksichtigt.*

*Die erforderlichen Abstandsflächen von Gebäuden zu Nachbargrundstücken richten sich nach § 6 Bauordnung von Berlin. Die Abstandsmaße der geplanten Gebäude werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß der Bauordnung von Berlin*

*eingehalten. Für den Baukörper im nordwestlichen Bereich wird der Abstand von 6,40 Meter zur Grundstücksgrenze eingehalten. Im weiteren Verfahren wird jedoch geprüft, ob beziehungsweise inwieweit das geplante Gebäude verschoben werden kann, damit der Abstand zur Grundstücksgrenze angemessen vergrößert wird.*

*Um den Belang der Verschattung fachgerecht zu prüfen, wird im weiteren Verfahren ein Gutachten zur Verschattung erstellt werden. Da das Plangebiet im Bestand bereits mit einem fünfgeschossigen Gebäude bebaut ist und das geplante Gebäude zwecks Vergrößerung des Abstandes verschoben werden soll, wird einer Reduzierung des Baukörpers auf vier Geschosse nicht gefolgt.*

### 6.3 Äußerung

Maßgebend wären im Weiteren eine dichte Begrünung auf Seiten des Baugrundstücks entlang der Grundstücksgrenze, damit eine Geräuschpegelsenkung und eine Einsichtsmöglichkeit stark reduziert wird.

### zu 6.3 Abwägung

*Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.*

*Die Ableitung eines Schallschutzes ist durch Grünpflanzungen fachlich nicht nachweisbar. Die Anpflanzung mit Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen entlang der Grundstücksgrenze zur Verringerung der Einsichtsmöglichkeit wird im weiteren Verfahren geprüft. Ein Lärmkonflikt wird durch den Neubau von Wohnungen nicht gesehen. Im weiteren Verfahren wird außerdem geprüft, ob und inwieweit die nach § 4 Absatz 2 Baunutzungsverordnung zulässigen und die nach § 4 Absatz 3 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden.*

### 6.4 Äußerung

Nach Rücksprache mit einigen Grundstücksmaklern mussten wir bereits jetzt feststellen, dass mit der Planung aus XIV-172-1 der Wert unseres Grundstücks erheblichst gesunken ist. Mit der Umsetzung der anstehenden Planungen wäre wir in erheblichem Umfang mehr oder weniger kalt enteignet.

Ich darf Sie daher bitten, unsere nach unserer Auffassung großen Bedenken in die notwendigen Planungsänderungen einfließen zu lassen und für das weitere Verfahren zu berücksichtigen.

Trotzdem müssen wir auch weiterhin die gleichen Grundsteuerlasten leisten.

### zu 6.4 Abwägung

*Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.*

*Ein wirtschaftlicher Verlust des genannten Grundstücks durch den Bebauungsplanentwurf ist nicht abzuleiten. Wesentliche Einschränkungen der Nutzung bestehen nicht. Die ortsübliche und planungsrechtliche Ausnutzung eines Grundstückes unter Beachtung der Abstandregeln obliegt dem jeweiligen Eigentümer. Gleiches gilt für betroffene Nachbarn. Im Nachbarschaftsrecht urteilt die Rechtsprechung nach dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 Bürgerliches Gesetzbuch). Danach hat jeder Nachbar in Ausübung seiner Rechte und in Erfüllung seiner Pflichten so zu handeln, dass er auch die Interessen des Nachbarn einbezieht. Gemäß Nachbarschaftsrecht sind wirtschaftliche Aspekte nicht enthalten. Durch die beabsichtigte Planung stehen diesbezügliche Rechte oder ein abweichender Überbauungsgrad gegenüber den festgelegten Obergrenzen der Baunutzungsverordnung dementsprechend nicht im Widerspruch.*

*Es wird darauf verwiesen, dass bereits der Bebauungsplan XIV-172, festgesetzt am 13.9.1972, eine Geschossflächenzahl von 1,2 festsetzt. Damit ist bereits seit den 70er Jahren die planungsrechtliche Zulässigkeit für eine dichte Bebauung auf dieser Fläche gegeben. Für das Plangebiet ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 Baunutzungsverordnung vorgesehen. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets ist hinsichtlich des Störgrades mit den Wohnnutzungen im Bestand vereinbar, da in einem Allgemeinen Wohngebiet nur mit Wohnnutzungen verträgliche Nutzungsarten zulässig sind.*

*Etwaige Wertentwicklungen aufgrund wohngebietstypischer baulicher Entwicklungen in der Nachbarschaft sind generell zu dulden. Ein Wertausgleich bei der Planung städtebaulich verträglicher Nutzungen in der Nachbarschaft hat der Gesetzgeber nicht vorgesehen.*

### **Fazit**

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Anregungen führte zu keinen wesentlichen Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Hinsichtlich der Lage des nordwestlich Gebäudes wurde ein Gutachten zur Verschattung erstellt. Im Ergebnis ist eine Verschiebung des nordwestlichen Baukörpers als notwendig erachtet worden. Im Kapitel III 1 „Auswirkungen auf die Umwelt“ unter dem Unterpunkt „Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt“ wird dies genauer beschrieben.

## 4.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Für den Bebauungsplanentwurf XIV-172-1 für eine Teilfläche des Grundstücks Rudower Straße 184 im Bezirk Neukölln, Ortsteile Gropiusstadt und Buckow, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben Stapl b6-6144/XIV-172-1/I-05 vom 28.3.2023 um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf und zur Begründung gebeten. Als Frist zur Rückäußerung wurde der 5.5.2023 festgesetzt. In der Auswertung und Abwägung nach § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch wurden auch alle nachträglich eingegangenen Rückäußerungen berücksichtigt.

Es gingen folgende schriftliche Stellungnahmen ein:

### **1. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, I B; Schreiben vom 25.04.2023**

#### Äußerung 1.1

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regional- planerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1)

Es ist hierzu folgendes vorzutragen:

Die Absicht des Bezirks zur Errichtung von Wohnungen wird von uns unterstützt. Gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 des FNP und AV FNP Kap. 7.2 können auch andere Nutzungen kleiner als 3 ha grundsätzlich aus Gemeinbedarfsflächen des FNP entwickelt werden, wenn die Funktion und Wertigkeit der Fläche für den Gemeinbedarf sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes gewahrt bleiben. Diese Bedingung sehen wir hier entsprechend den Darlegungen in der Begründung des B-Plan-Entwurfs als erfüllt an; somit ist in diesem Einzelfall die Entwickelbarkeit aus dem FNP gegeben.

Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen

Es ist hierzu nichts vorzutragen.

#### Abwägung

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

### **2. Stromnetz Berlin GmbH; Schreiben vom 25.04.2023**

#### Äußerung 2.1

In dem betrachteten Gebiet befindet sich eine kundeneigene Übergabestation (Ü62683) samt speisender Kabelanlagen. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben.

Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.

Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1 - 110kV Kabelanlagen“, die „Richtlinie zum Schutz von Freileitungsanlagen 110 kV“ und die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ sind genau zu beachten.

#### Abwägung

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

### **3. Vattenfall Wärme Berlin AG; Schreiben vom 18.04.2023**

#### Äußerung 3.1

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Fernwärmeanlagen der Vattenfall Wärme Berlin AG.

Die Vattenfall Wärme Berlin AG hat großes Interesse die geplanten Gebäude im Bebauungsgebiet mit umweltfreundlicher Wärme zu versorgen.

#### Abwägung

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

### **4. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen - WBL 14 (Wohnungsbauleitstelle); Schreiben vom 18.04.2023**

#### Äußerung 4.1

Anmerkungen zum Entwurf der Begründung

Im Abschnitt 3.10 Städtebaulicher Vertrag bitte ich um folgende Ergänzungen:

- Hinweis auf die Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Durchführung des Projektes innerhalb bestimmter Fristen
- Angaben zur Geschossfläche Wohnen beziehungsweise Anzahl der Wohneinheiten
- Hinweis auf den Bindungszeitraum der Mietpreis- und Belegungsbindungen von 30 Jahren

#### Abwägung

*Die Begründung im Kapitel II 3.10 Städtebaulicher Vertrag wird um oben genannte Hinweise ergänzt.*

#### Äußerung 4.2

Anmerkungen zum Entwurf der Planzeichnung



Vorsorglich möchte ich darauf hinweisen, dass bei Verzicht auf eine textliche Festsetzung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 7 Baugesetzbuch ein Hinweis auf die Regelungen bezüglich Mietpreis- und Belegungsbindungen im städtebaulichen Vertrag zu geben ist (vgl. hierzu Kapitel 03.11 des Handbuchs der verbindlichen Bauleitplanung),

#### *Abwägung*

*Folgender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen:*

*„Die Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags zu diesem Bebauungsplan.“*

#### Äußerung 4.3

... eine textliche Festsetzung gemäß § 20 Absatz 3 Satz 2 Baunutzungsverordnung notwendig sein könnte, um Nicht- Vollgeschosse korrekt auf die GESCHOSSFLÄCHENZAHL anrechnen zu können (vgl. hierzu Rundschreiben 3/2019).

#### *Abwägung*

*Dem Hinweis wird gefolgt. Es wird eine Textliche Festsetzung gemäß § 20 Absatz 3 Satz 2 Baunutzungsverordnung aufgenommen. Dadurch wird geregelt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche mitzurechnen sind.*

### **5. Bezirksamt Neukölln, Jugendhilfeplanung, Jug Plan 2; Schreiben vom 17.04.2023**

#### Äußerung 5.1

Der Standort Rudower Straße 184 des Bebauungsplanentwurfes XIV-172-1 liegt in der BZR "Gropiusstadt Ost". Aktuell wird die Bezirksregion in die Förderkategorie 1 eingestuft. Für das Jahr 2023 ist keine Änderung zu erwarten. Das Gleiche gilt für die unmittelbar angrenzende Bezirksregion "Rudow". Förderkategorie 1 bedeutet, dass derzeit keine Kita-Platzreserven bestehen und ein steigender Bedarf prognostiziert wird. Somit reichen die hier derzeit vorhandenen Kitaplätze nicht aus. Jug Plan 2 hat hierzu am 28.06.2021 bereits Stellung bezogen und aufgrund einer festgestellten Bruttogeschosswohnfläche von 15.720 m<sup>2</sup> einen Langzeitbedarf von 15 Kita-Plätzen errechnet, der aufgrund mangelnder Kitaplatz-Kapazitäten zur Sicherung der Versorgung der vorschulischen Kindertagesbetreuung im Vertragsgebiet aus dem Bauvorhaben abzusichern ist.

Aus dem mir vorliegenden Bebauungsplanentwurf ergibt sich aktuell folgende Flächenberechnung (vgl. hierzu die Begründung zum B-Planentwurf, Kapitel I 4 und III 3.2):

Zwei MUFs mit einer Bruttogeschosswohnfläche von insgesamt 8.100 m<sup>2</sup> mit circa 61 WE sowie zwei Gebäude für Wohnungsbauten mit einer Bruttogeschosswohnfläche von insgesamt 7.925 m<sup>2</sup> mit circa 90 WE.

Nach dem Bebauungsplanentwurf folgt hieraus eine Bruttogeschosswohnfläche mit insgesamt 16.025 m<sup>2</sup> und circa 151 WE. Das entspricht im Wesentlichen dem Gesamtergebnis der oben erwähnten Kitaplatz-Berechnung von Jug Plan 2 vom 28.06.2021 mit 15.720 m<sup>2</sup> und 157 WE.

Im Rahmen der aktuellen Flächenberechnung wird festgehalten, dass für die beiden südlichen Gebäude bereits eine Baugenehmigung (Nummer 2019 / 772 vom 13.07.2020) für die Nutzung als modulare Unterkünfte für Geflüchtete (MUF) erteilt wurde. Diese MUFs, die auf der Basis des § 246 Baugesetzbuch errichtet werden, dienen zwar dem Wohnen, sind jedoch der sozialen Infrastruktur hinzuzurechnen. Folglich wird nur die Geschossfläche der geplanten nördlichen Wohnungsbauten und nicht die Geschossfläche aus den MUFs im Rahmen des Berliner Modells berücksichtigt. Für die aus den MUFs entstehenden Bedarfe für soziale Infrastruktur (Kita, Schulen) muss der Bezirk Vorsorge tragen. Insgesamt beträgt die geplante Grundfläche, die zur Berechnung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung herangezogen werden kann, insgesamt 7.925 m<sup>2</sup> (vgl. hierzu die Begründung zum B-Planentwurf, Kapitel I 3.5.3). Weiter heißt es in der Begründung zum B-Planentwurf unter Kapitel III 3.10:

"(...) Aus dem Vorhaben entsteht ein Bedarf von 8 Kitaplätzen, welcher im Bestand nicht gedeckt werden kann. (...) Insofern entsteht resultierend aus dem Mehrbedarf gemäß Berliner Modell ein finanzieller Ausgleichsbedarf. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen eines Folgekostenzuschusses zur Deckung des durch das Vorhaben ausgelösten Bedarfs an Kindertagesstätten- und Grundschulplätzen.

Zu den vorgenannten Punkten ergeben sich folgende Regelungsinhalte im Städtebaulichen Vertrag:

Verpflichtung zur Kostenübernahme für 8 Kitaplätze, (...)"

Aus dem Kitaplatz-Rechner für Städtebauliche Verträge ergibt sich aus einer Bruttogeschosswohnfläche von 7.925m<sup>2</sup> für angenommene 79 WE ein Bedarf von insgesamt 8 Kita-Plätzen, sodass die verpflichtende Kostenübernahmeberechnung für 8 Kitaplätze im Grundsatz zwar nachvollzogen werden kann, jedoch soll die Errichtung der

Flüchtlingsunterkünfte so erfolgen, "dass langfristig eine Nachnutzung für eine Wohnnutzung ermöglicht wird. Die MUFs sollen dem Wohnungsbau zu einem späteren Zeitpunkt zugeführt werden" (vgl. hierzu die Begründung zum B-Planentwurf, Kapitel III 1). Demzufolge ist davon auszugehen, dass sich die vorhandene bestehende Unterversorgung mit Kitaplätzen noch einmal zuspitzen wird. Ob und in welchem Zeitrahmen in der Region zusätzliche Kita-Standorte umgesetzt werden können, ist abschließend noch nicht geklärt. Meines Wissens ist für das derzeit größte Projekt (Standort in der Goldammer Straße 19 mit 103 Plätzen) in der Bezirksregion "Gropiusstadt Ost" eine Entscheidung über einen Förderantrag frühestens ab dem Kalenderjahr 2024 zu erwarten.

### Abwägung

*Aus dem Projekt für den neu zu errichtenden Wohnraum ergibt sich ein aktueller Bedarf von 8 Kita Plätzen. Die Modularen Unterkünfte für Flüchtlinge sind der sozialen Infrastruktur hinzuzurechnen. Des Weiteren ist eine mögliche planungsrechtlich spätere Umnutzung der Modularen Unterkünfte für Flüchtlinge in eine normale Wohnnutzung zeitlich zu unbestimmt, weshalb derzeit auch nur 8 Kita-Plätze geltend gemacht werden können. Für die aus den Modularen Unterkünften für Flüchtlinge entstehenden Bedarfe für soziale Infrastruktur (Kita, Schulen) muss der Bezirk Neukölln daher selbst Vorsorge tragen.*

*Die Modularen Unterkünfte für Flüchtlinge wurden gemäß § 31 Absatz 2 Baugesetzbuch von den Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-172 befreit.*

*Folglich kann nur die Geschossfläche der geplanten nördlichen Wohnungsbauten für die Bedarfe für Kitaplätze und nicht die Geschossfläche aus den Modularen Unterkünften für Flüchtlinge bei der Berechnung im Rahmen des Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung im Bebauungsplanverfahren und im Städtebaulichen Vertrag in Ansatz gebracht werden.*

### Äußerung 5.2

Der festgelegte Folgekostenzuschuss für 8 Kita-Plätze wird als nicht zielführend erachtet, da in diesem Gebiet derzeit keine ausreichenden Potenzialflächen für Kita-Neubaumaßnahmen zur Verfügung stehen. Deshalb wäre es unbedingt erforderlich, innerhalb des Bebauungsplanes auch eine entsprechende Kita-Einrichtung "mitzudenken" und vor Ort einen entsprechenden Standort einzuplanen. Diese Möglichkeit ist gemäß der Begründung zum B-Planentwurf, Kapitel III 3.1 TF 1 gegeben und zulässig. Damit würde ausgeschlossen, dass zu einem späteren Zeitpunkt der Folgekostenzuschuss aufgrund fehlender Potenzialflächen jahrelang nicht verbaut

werden kann. Zudem können im vorliegenden Fall bei später folgenden Umwandlungen der MUFs in Wohnungsbauflächen weitere Kita-Bedarfe, die im Übrigen auch schon in der Zeit von Flüchtlingsunterkünften bestehen, abgesichert werden. Zudem besteht im Umfeld ein momentaner Bedarf, der über die berechneten 15 Kita-Plätze weit hinausgeht, sodass an diesem Standort problemlos auch eine größere Kitaeinrichtung mitgeplant werden könnte. Eine Möglichkeit, die sich auch aufgrund der räumlichen Nähe zum Campus Efeweg regelrecht anbietet. In diesem Zusammenhang bleibt festzuhalten, dass die unter Kapitel I 2.3 in der Begründung zum B-Planentwurf erwähnten Bestand-Kitas derzeit vollständig belegt sind und die angespannte Kitaplatz-Situation in dieser Region noch einmal unterstreicht:

Kita Piratennest, Neuköllner Straße 226: angebotene Plätze 0, derzeit belegte Plätze 23

Ev. Kita Regenbogen, Ulrich-von-Hassell-Weg 4: angebotene Plätze 130, derzeit belegte Plätze 130

Kita Apfelsinenkiste, Joachim-Gottschalk-Weg 41: angebotene Plätze 93, derzeit belegte Plätze 93

Somit wäre es für Kitaplatz-Suchende zurzeit nicht möglich, an den genannten Standorten überhaupt einen entsprechenden Zugang zu Kitaplätzen zu erhalten.

Auch die allgemeine Situation stellt sich in dem gesamten Umfeld nicht anders dar. Mit Stand 28.02.2023 sind in den angrenzenden Bezirksregionen

"Buckow Nord" von 151 angebotenen Plätzen derzeit 141 Plätze belegt,

"Gropiusstadt Ost" von 348 angebotenen Plätzen derzeit 341 Plätze belegt,

"Gropiusstadt West" von 426 angebotenen Plätzen derzeit 421 Plätze belegt und

"Rudow" von 179 angebotenen Plätzen derzeit 178 Plätze belegt.

Alle aufgeführten Bezirksregionen sind im Förderatlas 2022 und nach derzeitigem Stand auch im zukünftigen Förderatlas 2023 der höchsten Förderkategorie 1 zugeordnet.

Aus den beschriebenen Gründen ist es aus "kitaplannerischer" Sicht unbedingt erforderlich, innerhalb des neu entstehenden Wohngebietes einen weiteren, zusätzlichen Kitastandort anzubieten, der im Idealfall auch über den errechneten Kitaplatzbedarf von 15 Plätze hinausgeht, da schon jetzt im weiteren Umfeld ein erheblicher Mangel an Kitaplätzen insbesondere aufgrund fehlender Standortpotenziale besteht. Hieran wird sich auch in absehbarer Zeit nichts ändern.

Vor dem geschilderten Hintergrund sollte noch einmal die Möglichkeiten eines Kitastandes direkt im Planungsgebiet geprüft werden, indem im Erdgeschoss der

geplanten Gebäude die erforderlichen Gewerberäume für eine Kitaeinrichtung geschaffen werden. Insgesamt liegt der in dieser Region festzustellende Kitaplatzbedarf bereits jetzt weit über den im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes errechneten 15 Kitaplätzen.

#### Abwägung

*In Abstimmung mit dem Bezirk wird der ungedeckte Bedarf von 8 Kitaplätzen über einen Kita-Neubau im Geltungsbereich des Bebauungsplans künftig abgedeckt werden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür sind durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung erfüllt. Im Allgemeinen Wohngebiet wird zur Deckung des sich aus dem Vorhaben ergebenden Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen eine Kita mit einer Geschossfläche von circa 200 m<sup>2</sup> integriert. Im Haus 2 wird die notwendige Fläche für die Kita im Erdgeschoss nachgewiesen. Eine rechtliche Absicherung hierzu erfolgt im städtebaulichen Vertrag.*

### **6. Bezirksamt Neukölln, Straßen- und Grünflächenamt - SGA I 1; Schreiben vom 28.03.2023**

#### Äußerung 6.1

Stellungnahme BP XIV-172-1 für eine Teilfläche des Grundstücks Rudower Straße 184  
Baumschutz:

Wird das Flurstück 79 als Baustellenzufahrt genutzt, sind während der Bauarbeiten die Straßenbäume Nummer 127 und 128 an der Rudower Straße beiderseits der Grundstücksausfahrt (d.h., vor den Grundstücken Rudower Straße 182 und 184a) zu schützen. Für beide Bäume ist fest mit dem Untergrund verankerter Baumschutz, Abstand zum Stammfuß mindestens 1,5 m, gemäß Variante 1 der beiliegenden Skizze vorzusehen.

#### Abwägung

*Die genannten Bestandsbäume liegen außerhalb des Geltungsbereichs und sind somit nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Hinweise betreffen die bauausführende Phase und werden an die Eigentümerin weitergeleitet.*

### **7. NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG; Schreiben vom 03.04.2023**

#### Äußerung 7.1

Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt

namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung auch namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Absatz 1 Baugesetzbuch im Bebauungsplan festzusetzen.

Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

Im angefragten Bereich steht eine Gasdruck-Regelanlage (Kundenstation).

Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

#### *Abwägung*

*Es wird klargestellt, dass sich die Gasdruck-Regelanlage nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-172-1 befindet. Sie liegt im nördlichen Bereich des Schulgrundstücks der Lise-Meitner-Schule.*

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

### **8. Berliner Verkehrsbetriebe (BVG); Schreiben vom 11.04.2023**

#### Äußerung 8.1

Danke für die Übermittlung des B-Planentwurfs XIV-172-1 (Rudower Str. 184). Hierzu hätten wir folgende verkehrliche / redaktionelle Anmerkungen:

Wir begrüßen die Entwicklung weitestgehend autofreien Wohnstandortes innerhalb gut vom öffentlicher Personennahverkehr erschlossener Gebiete. Allerdings möchten wir bezüglich der Verkehrserschließung unter I.2.5 sowie unter III.5 einige Hinweise geben. Die zum Gebietseingang an der Rudower Str. 184 nächstgelegene Haltestelle stellt nicht der Arnikaweg, sondern die in rund 150m Entfernung gelegene Haltestelle Lipschitzallee/ Rudower Straße dar. Dort verkehren aber ebenfalls die Buslinien 171 und 172.

Die zusätzlich genannte Haltestelle Lipschitzallee / Fritz-Erler-Allee befindet sich zwar in 600m Luftlinienentfernung, der Fußweg dorthin beträgt jedoch 850m mit einer Gehzeit von rund 10 Minuten. In circa 600m fußläufiger Entfernung befindet sich hingegen die Haltestelle Gesundheitszentrum, an welcher neben der Linie 172, welche ab dort in Richtung Lichtenrade auch zu einigen Tageszeiten eine Taktverdichtung erfährt, auch die Linie 744 und zeitweise auch Fahrten des X11 verkehren.

### Abwägung

*Die Begründung wird entsprechend überarbeitet.*

## **9. Bezirksamt Neukölln, Gesundheitsamt - Ges InUm 202; Schreiben vom 26.04.2023**

### Äußerung 9.1

Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen möchte ich Ihnen aus der Sicht des umweltbezogenen Gesundheitsschutzes nachfolgende Punkte zum oben genannten Planungsverfahren mitteilen.

Insgesamt berücksichtigt der Bebauungsplan mit Begründung bereits recht umfassend die Aspekte des umweltbezogenen Gesundheitsschutzes. Gegen die Ziele und Festlegungen des Bebauungsplans bestehen aus Sicht des Gesundheitsamts keine grundsätzlichen Bedenken.

#### 1. Boden

Im Rahmen der Baugrundberichte wurden an mehreren Messpunkten im Planungsgebiet Bodenverunreinigungen durch Schadstoffe, insbesondere durch PAK und Schwermetalle, nachgewiesen. Der nördliche Teil des Planungsgebiets befindet sich zudem in der Wasserschutzzone IIIB Johannisthal. Eine konkrete Einschätzung der potenziellen Auswirkungen auf das Grundwasser im gesamten Planungsgebiet, und insbesondere im Bereich der Wasserschutzzone Johannisthal, wurde bisher nicht getroffen. Es ist aus Sicht des umweltbezogenen Gesundheitsschutzes eine weitergehende Beurteilung erforderlich, um den Eintrag gesundheitsgefährdender Stoffe ins Grundwasser im Rahmen von Bautätigkeiten zu minimieren.

Des Weiteren müssen gesundheitsschädliche Effekte schadstoffbelasteten Bodens über den Wirkungspfad Boden-Mensch durch Direktkontakt bei Baumaßnahmen oder Entsiegelungen im Rahmen konkreter Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

### Abwägung

*Im Rahmen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung werden nutzungsbezogene Untersuchungskonzepte vorgenommen, um sensible Bereiche über den Wirkungspfad*



*Boden-Mensch zu schützen. Die Untersuchungskonzepte werden mit dem Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln abgestimmt. Die Begründung des Bebauungsplans XIV-172-1 wird im Kapitel III 1. Auswirkungen auf die Umwelt überarbeitet.*

*Entgegen den Ausführungen in der Begründung (Kapitel III 3.9 und IV 1.) befindet sich der nördliche Teil des Geltungsbereichs nicht in der Wasserschutzzone IIIB Johannisthal. Sowohl die Begründung als auch die Planzeichnung werden diesbezüglich überarbeitet.*

*Der Projektentwickler wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Bautätigkeiten der Eintrag gesundheitsgefährdender Stoffe ins Grundwasser minimiert werden soll. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.*

### Äußerung 9.2

#### 2. Hitzeschutz

Die festgesetzte Dachbegrünung und Heckenbepflanzung, die niedrige Versiegelung und die geplante zentrale Grünfläche sind unter dem Aspekt des Hitzeschutzes zu begrüßen. Im Hinblick auf die im Innenhofgebiet angedachten Spielflächen ist im Rahmen des nachgeordneten Bauplanungsverfahrens auf Möglichkeiten der Verschattung im Sommer zu achten, um die gegenüber Hitze und UV-Strahlung besonders vulnerable Gruppe der Kinder zu schützen. Neben schattenspendender Bepflanzung sollte dabei auch die Nutzung von Sonnensegeln, die flexibel je nach tageszeitlich wechselndem Sonnenstand angepasst werden können, überlegt werden.

### Abwägung

*Innerhalb der gemäß Außenanlagenplan geplanten Spielflächen an den Modularen Unterkünften für Flüchtlinge verschatten Baukörper und geplante Bäume den Kinderspielplatz. Die nördlichen Spielflächen werden ebenfalls durch geplante Bäume sowie teilweise durch Bestandsbäume als auch dem Wohngebäude verschattet. Die Festsetzung weiterer Verschattungselemente wie zum Beispiel Sonnensegeln kann im Bebauungsplan nicht getroffen werden, der Hinweis jedoch an die Bauherrin weitergeleitet.*

## **10. Bezirksamt Neukölln Umwelt- und Naturschutzamt; Schreiben vom 28.04.2023**

### Äußerung 10.1

#### 1. Anlagenbezogener Immissionsschutz

zu III 3.6 - S. 34 ff und IV 1 - S. 76 ff

In den o.g. Abschnitten sowie im Gutachten der MFPA Leipzig GmbH vom August 2022 werden ausschließlich verkehrsbedingte Lärmimmissionen betrachtet. Für das

Planvorhaben können jedoch auch anlagenbedingte Geräuschemissionen von Relevanz sein.

Durch die geplante Bebauung rücken neue Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen an Bestandsgebäude/-einrichtungen (Schulgebäude, Turnhalle, Sportfläche) auf dem südwestlich angrenzenden Gelände des Oberstufenzentrums heran, von denen erfahrungsgemäß erheblicher Lärm ausgehen kann. Geräuschemissionen, die von technischen Einrichtungen einer Schule/Turnhalle – bspw. Lüftungs-/Klimatechnik – verursacht werden, sind anlagenbedingt und nach TA Lärm zu beurteilen. Geräusche, die durch die Nutzung der vorhandenen ungedeckten Sportfläche und der Turnhalle für Schul- oder allgemeinen Sport verursacht werden, sind ebenfalls anlagenbedingt – für die Bewertung ist jedoch die 18. Bundesimmissionsschutzverordnung heranzuziehen.

Anlagenbedingte Immissionen, die durch die vorgenannten Quellen erzeugt werden, sollten identifiziert, auf mögliche Relevanz geprüft und erforderlichenfalls im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens quantifiziert werden.

Abwägung:

*Der Bebauungsplanentwurf XIV-172-1 plant als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet. In der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs XIV-172-1 befinden sich Wohngebäude (entlang der Rudower Straße im Nordosten und am Efeuweg im Südosten), die Lise-Meitner-Schule (südwestlich) und die Pflegeeinrichtung „LebensRaumHeute“ (westlich). Im festgesetzten Bebauungsplan XIV-172 sind die Wohngebäude an der Rudower Straße und am Efeuweg als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Schule liegt in einer festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Bildungszentrum, die Pflegeeinrichtung in der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche für kirchliche und soziale Zwecke. Der Störgrad der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-172 bestehenden und zulässigen Nutzungen (allgemeines Wohnen, Bildungszentrum, Pflegeeinrichtung) entspricht dem Störgrad der im Bebauungsplanentwurf XIV-172-1 festzusetzenden Nutzung eines allgemeinen Wohngebiets. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets im Bebauungsplan XIV-172-1 sind keine auf der Ebene der Bebauungsplanung zu berücksichtigenden Gewerbelärmkonflikte zu erwarten.*

*Da es sich sowohl bei der Turnhalle als auch bei der ungedeckten Sportanlage ausschließlich um eine Nutzung als Schulsport handelt, ist dieser als sozial adäquat zu bewerten. Demnach ist eine schalltechnische Ermittlung und Beurteilung des ausgehenden Lärms für die geplanten Nutzungen gemäß § 5 Absatz 3 der 18 Bundesimmissionsschutzverordnung nicht erforderlich.*

### Äußerung 10.2

#### 2. Altlasten und Bodenschutz

zu I 2.7 - S. 7

„Es liegen keine Hinweise zu vorhandenen Altlasten vor.“

Innerhalb des B-Plan-Gebiets sind nach derzeitiger Aktenlage keine Flächen bekannt, welche im Bodenbelastungskataster von Berlin (BBK) geführt werden. Aus zwei vorliegenden Baugrundgutachten der UCM GbR vom 06.02.2020 und 04.06.2020 geht jedoch hervor, dass im Geltungsbereich des B-Plans Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von bis zu 4,80 m festgestellt wurden. Diese enthielten unter anderem Bauschutt sowie Schlacke. Bei einer Analyse von Bodenproben wurde ein Vorkommen der Schadstoffe Benzo(a)pyren, Blei, Kupfer, Quecksilber, Zink,  $\Sigma$  PAK und MKW festgestellt. Die Werte überschritten zum Teil die Vorsorgewerte nach BBodSchV. Untersuchungen zu Schadstoffvorkommen im Grundwasser liegen dem Umwelt- und Naturschutzamt nicht vor.

### Abwägung

*Die Begründung des Bebauungsplans XIV-172-1 wird im Kapitel I 2.7 Altlasten hinsichtlich der Befunde der Bodengutachten ergänzt.*

### Äußerung 10.3

zu I 4 - S. 17

“ Sowohl für die nördlichen Wohngebäude als auch für die südlichen Wohngebäude werden jeweils eine Spielfläche im Innenhofbereich hergestellt.“

und zu IV 1 - S. 74:

„Die Planung wirkt sich auf das Schutzgut Boden sowie auf dem damit verbundenen Schutzguten Wasser (beziehungsweise Grundwasserneubildung) dahingehend positiv aus, dass der faktische Versiegelungsgrad verringert wird.“

Die geplante Verringerung des Versiegelungsgrads wird seitens der Bodenschutzbehörde begrüßt. Hier ist jedoch Folgendes zu beachten: Aufgrund des derzeit hohen Versiegelungsgrads ist das Grundwasser derzeit überwiegend gegen die Mobilisierung von Schadstoffen durch versickerndes Niederschlagswasser geschützt. Ebenso ist der Direktkontakt Boden - Mensch durch die bestehende Versiegelung unterbunden. Bei Entsiegelungen (hierzu zählen auch wasserdurchlässige Wege und Zufahrten) und/oder Änderungen der aktuellen Nutzung (zum Beispiel Umwandlung in Kinderspielflächen, öffentlich zugängliche Grünflächen, Nutzgärten, usw.) sind aufgrund

der oben geschilderten Altlastensituation nutzungsorientierte Bodenuntersuchungen nach BBodSchV (ab dem 01. August 2023 nach Mantelverordnung) durchzuführen. Die Untersuchungskonzepte, welche unter anderem Angaben wie die geplante Nutzungsart sowie die jeweilige Flächengröße enthalten sollen, sind mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen.

#### Abwägung

*Die Hinweise werden an die Eigentümerin weitergegeben.*

*Für den Bereich der entsiegelten Flächen des ehemaligen Schulgebäudes liegen bereits die Ergebnisse der Haufwerksbeprobungen mit der Deklarationsanalyse nach der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall vor. Der Kurzbericht der Untersuchung wird zusammen mit den Ergebnissen an das Bezirksamt Neukölln Umwelt- und Naturschutzamt zwecks Abstimmung übermittelt. Die Begründung des Bebauungsplans XIV-172-1 wird im Kapitel III 1. Auswirkungen auf die Umwelt mit den Ergebnissen des Verfüllungsmaterials überarbeitet.*

*Die Untersuchungskonzepte für die übrigen Bereiche der Entsiegelungen und / oder Änderungen der aktuellen Nutzung werden im Rahmen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln abgestimmt.*

#### Äußerung 10.4

zu I 3.2 - S. 27

„Die Planung verfolgt mit einer errechneten GRZ von 0,24 bezogen auf die Fläche des allgemeinen Wohngebietes und dem Verzicht auf weitere interne Verkehrserschließung eine geringe Flächeninanspruchnahme durch die geplante Bebauung.“

Dies wird seitens der Bodenschutzbehörde ausdrücklich begrüßt.

#### Abwägung

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

#### Äußerung 10.5

zu IV 1 - S. 75

„Niederschläge, welche nicht sofort versickern können, werden in angrenzende Grünflächen geleitet und können so in den Pflanz- beziehungsweise Rasenflächen versickern.“

Für das Versickern gesammelten Niederschlagswassers von Dächern oder versiegelten Bodenflächen ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren bei der Wasserbehörde

(SenUMVK) erforderlich, in welchem das Umwelt- und Naturschutzamt hinsichtlich der Altlastensituation mittels Abgabe einer Stellungnahme beteiligt wird. Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser (zum Beispiel über Sickerschächte, Sickermulden oder Rigolen) ist in Bereichen mit Auffüllungen (Trümmer-/ Bauschutt o. Schuttbeimengungen) gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 24. August 2001 nicht zulässig. Für Standorte von Versickerungsanlagen sind gesonderte Bodenuntersuchungen erforderlich, da eine Niederschlagsversickerung nur über unbelasteten Böden zulässig ist. Es wird empfohlen, dem Umwelt- und Naturschutzamt frühzeitig Bodenuntersuchungskonzepte zu den im Geltungsbereich geplanten Versickerungsanlagen zur Abstimmung vorzulegen.

Abwägung:

*Der Hinweis wird an die Eigentümerin weitergegeben.*

*Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist nicht geplant. Die zitierte Formulierung aus dem Niederschlagsentwässerungskonzept war irreführend und wird entsprechend überarbeitet. Demgegenüber sieht das Konzept vor, das Niederschlagswasser der Dächer und der versiegelten Verkehrsflächen (Zufahrt zu den Stellplätzen und die Stellplätze selbst) vollständig und kontrolliert in den Regenwasserkanal der Rudower Straße einzuleiten. Da gemäß Auskunft der Berliner Wasserbetriebe die Einleitung des Niederschlagswassers des betreffenden Grundstückes in den Regenwasserkanal auf 13 Liter pro Sekunde beschränkt ist, ist es notwendig, das Niederschlagswasser zunächst in einer Rigole (Modulare Unterkunft für Flüchtlinge) und in einem Regenwasserrückhaltebecken (nördliche Wohngebäude) zu sammeln und dann gedrosselt einzuleiten. Da das Grundstück im Einzugsgebiet des Teltowkanals liegt und die Einleitung mittelbar in ein Oberflächengewässer führt, ist nach §29 Berliner Wassergesetz eine wasserrechtliche Genehmigung für die Einleitung erforderlich. Für die Flächen der bereits realisierten Modularen Unterkunft für Flüchtlinge liegt bereits eine wasserrechtliche Genehmigung zur gedrosselten Einleitung in den Regenwasserkanal vor. Für die geplanten nördlichen Wohngebäude wird diese wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung im weiteren Verfahren eingeholt.*

*Lediglich die Niederschläge der übrigen befestigten Wegeflächen, die in Betonpflaster mit Gefälle ausgeführt werden, entwässern direkt in die seitlich angrenzenden Grünflächen. Zum Nachweis der Überflutungssicherheit gemäß DIN 1986-100 zur Aufnahme des 30-jährigen Regenereignisses sind außerdem mehrere Überflutungsbereiche vorgesehen.*

*Die Untersuchungskonzepte werden mit Angabe der entsprechenden Nutzungsart sowie der Flächengröße mit dem Umwelt- und Naturschutzamt frühzeitig abgestimmt.*

#### Äußerung 10.6

Natur- und Artenschutz, Landschaftsplanung

Grundsätzlich sind die Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplans seitens des Umwelt- und Naturschutzamtes zu befürworten. Gerade die angestrebte Verringerung des Versiegelungsgrades und damit die Erhöhung der naturhaushaltwirksamen Fläche auf dem ehemals großflächig befestigten und versiegelten Schulgelände ist positiv hervorzuheben. Sie kann das Kleinklima im künftigen Wohngebiet verbessern sowie einen Beitrag zum Bodenschutz und zur Verbesserung der hydrologischen Situation leisten. Aus arten- und naturschutzfachlicher Sicht wird bezüglich einzelner Punkte in den Festsetzungen und in der Begründung dennoch Überarbeitungsbedarf gesehen sowie Ergänzungen als notwendig erachtet und erbeten. Zu den einzelnen Festsetzungen wird dementsprechend wie folgt Stellung genommen:

zu III 3.7, TF 9 - S. 40

Die bereits im Rahmen der Baugenehmigung Nummer 2019 / 772 als Auflage vorgesehenen Sichtschutzhecken und nun mit Bindung zum Anpflanzen heimischer und standortgerechter Pflanzen und Gehölze festgesetzten Pflanzstreifen entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze werden positiv bewertet. Ebenfalls die zu den nördlichen Grundstücken festgesetzten Pflanzstreifen mit Bindung zum Anpflanzen werden befürwortet.

#### Abwägung

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

#### Äußerung 10.7

Dennoch muss sichergestellt werden, dass auch entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze der vorhandene Flächenbiototyp „071531 - Einsichtige oder kleine Baumgruppen einheimischer Baumarten“ erhalten bleibt und mit Heckenpflanzen heimischer und standortgerechter Arten aufgewertet wird. Nach der Umsiedlung in den neu angelegten Teich auf dem angrenzenden Schulgelände erfüllt dieses Biotop für die besonders geschützte Amphibienart Erdkröte Teichfrosch (*Pelophylax kl. esculentus*) die Funktion eines Ersatzlebensraums. Der Erhalt und die Aufwertung des Gehölzstreifens sind hier als Voraussetzung zu sehen, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Vermeidungsmaßnahmen greifen. Weiterhin sollen im Zuge der geplanten Ausgleichsmaßnahmen (FCS-Maßnahmen) zur Sicherung des günstigen

Erhaltungszustands des Haussperlings am zukünftigen Gebäudebestand Nistkästen angebracht werden. Somit dienen die vorhandenen und ergänzend angepflanzten Gehölzstrukturen auch dem am Gebäude brütenden Haussperling als wichtiger Teillebensraum beziehungsweise wichtige Teillebensstätte, Sammelplatz und Rückzugsort. Der Gehölzstreifen ist als dauerhafter Koloniestandort des Haussperlings und damit als Teil einer geschützten Lebensstätte nach § 44 Absatz 1 Nummer 3 Bundesnaturschutzgesetz zu bewerten. Es wird deshalb gefordert, dass entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze, hin zum neu errichteten Schulkomplex, ebenfalls ein nicht überbaubarer Pflanzstreifen mit Bindung zum Anpflanzen heimischer und standortgerechter Arten, der den Eindruck einer dichten Hecke entstehen lässt, zeichnerisch und textlich festgesetzt wird.

#### Abwägung

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung und die Planzeichnung werden entsprechend überarbeitet:*

*Die Festsetzung einer Fläche gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 a Baugesetzbuch an der südwestlichen sowie nördlichen Geltungsbereichsgrenze zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, entspricht den Vorgaben im Artenschutzfachbeitrag, an mehreren Standorten im Gebiet Hecken- und Laubgebüsche als Rückzugsort für Vogelarten zu pflanzen. Zur Herstellung von Rückzugsorten werden großflächigere Pflanzungen mit einer Breite von 2,5 Metern an der nördlichen Grundstücksgrenze und mit einer Breite von 3 Metern an der südwestlichen Grundstücksgrenze angelegt. Die Planzeichnung wird diesbezüglich ergänzt und eine textliche Festsetzung aufgenommen. Hierdurch wird gewährleistet, dass durch Laubgebüsch- und Heckenpflanzungen Rast-, Ruhe- Brut- und Rückzugsorte für die im Gebiet vorkommenden Vogelarten gesichert werden.*

#### Äußerung 10.8

zu III 3.7, TF 10 - S. 40

Eine Festsetzung zur extensiven Begrünung der Dachflächen im Wohngebiet zu mindestens 60 Prozent wird sehr begrüßt. Um einen möglichst hohen ökologischen Wert zu erreichen sollte bei der Dachbegrünung darauf geachtet werden, dass nicht nur Sedum-Arten gesät werden. Für eine artenreiche Bepflanzung sollten möglichst einheimische, blühenden Kräutern und Gräser sowie Wildstauden verwendet werden. Eine entsprechende Pflanzliste zur extensiven Dachbegrünung kann zum Beispiel auf der Website der Regenwasseragentur Berlin abgerufen werden:

[https://www.gebaeudegruen.info/fileadmin/website/gruen/Dachbegruenung/Basiswissen/pflanzlisten\\_dachbegruenung.pdf](https://www.gebaeudegruen.info/fileadmin/website/gruen/Dachbegruenung/Basiswissen/pflanzlisten_dachbegruenung.pdf)

Wir bitten diesen Hinweis im Begründungstext zu ergänzen. Weitere Gestaltungsmaßnahmen und -elemente um die Artenvielfalt an Pflanzen und das Lebensraumangebot für verschiedenste Tierarten, wie zum Beispiel Insekten, Spinnen, Vögel maßgeblich zu steigern, sind Strukturelemente wie Sandlinsen, Asthaufen, Wurzelstöcke, Wandkiesbereiche und Steine auf Gründächern anzulegen beziehungsweise einzurichten. Ein zusätzlicher Biodiversitätsbaustein kann eine partielle Substratanhügelung mit Substrathöhen bis zu 20 cm für dauerhaft blühende Stauden sein. Es ist wünschenswert zu prüfen, ob zur Erhöhung der Biodiversität die begrünten Dachflächen zu etwa 20 bis 30 Prozent mit Biodiversitätsbausteinen belegt werden können. Als Beispiel für die Aufnahme von Vorgaben zu Strukturelementen auf extensiv begrünten Dachflächen kann hier der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-118 VE aus dem Bezirk Berlin Lichtenberg herangezogen werden.

#### Abwägung

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

*Der Bebauungsplan wird durch eine Pflanzliste für insektenfreundliche Pflanzen für Gründächer nach Vorlage durch den Bundesverband GebäudeGrün eingetragener Verein ergänzt. Die Begründung und die Planzeichnung werden entsprechend überarbeitet.*

*Eine Änderung der textlichen Festsetzung zur Dachbegrünung, welche eine Erhöhung der Substratschicht mit Substrathöhen bis zu 20 Zentimetervorsieht, wird als nicht erforderlich eingestuft. Durch die Textlichen Festsetzungen wird bereits ein angemessener Anteil zur Verbesserung des Naturhaushaltes und zur Minderung der Eingriffe in die betroffenen Schutzgüter (insbesondere zur Unterstützung des Regenwasserrückhaltes im Gebiet) geleistet.*

#### Äußerung 10.9

Artenschutz

Problematik Vogelanflug auf Glas

Da die beabsichtigte Zahl der Vollgeschosse der Gebäude im Plangebiet deutlich höher ist als zu den angrenzenden Einfamilienhausgebieten und damit mehr transparente und reflektierende Elemente verbaut werden, sollte in der Begründung des Bebauungsplans zumindest die Problematik Vogelanflug auf Glas beziehungsweise vogelfreundliches



Bauen Eingang finden. Hier verweisen wir auf die Standardempfehlung der SenUMVK zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht:

<https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/naturschutz/artenschutz/freilandartenschutz/vogelfreundliches-bauen-mit-glas-und-licht/>

Vogelschlag an Glas kann durch eine umsichtige Objektplanung und -gestaltung vermieden werden. Sollten trotzdem potentiell problematische Glasdimensionen zur Realisierung kommen, müssen die Glasflächen durch technische Maßnahmen sichtbar gemacht werden (zum Beispiel durch Sandstrahlen, Ätzen, Digital- oder Siebdruck). Trotz fehlender städtebaulicher Begründung für gestalterische Vorgaben, sollten Maßnahmen zur Prävention von Vogelschlag an Gebäuden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen werden. Es handelt sich hierbei dann um eine Festsetzung aus Gründen des Artenschutzes gemäß § 9 Absatz 2 Satz 3 NatSchG Bln in Verbindung mit § 11 Absatz 3 Bundesnaturschutzgesetz. Diese wird durch die Regelung in § 9 Absatz 1 Nummer 5 und 6, Absatz 2 Satz 3 NatSchG Bln in Verbindung mit § 1 Absatz 6 Nummer 7 Baugesetzbuch sowie des § 9 Absatz 1 Nummer 20, Absatz 4 Baugesetzbuch ermöglicht. Weiterhin ist eine solche Festsetzung auch nach dem Gebot der Konfliktbewältigung anzustreben, da es sich beim Schutz besonders geschützter Tiere bei Verwendung von transparenten oder spiegelnden Gebäudeteilen oder Bauelementen nicht um aufgedrängtes Recht im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens handelt. Somit sollte dieser Konflikt bereits auf der Planungsebene geregelt werden.

Eine Festsetzung, welche eine genaue Gestaltung der Bebauung offenließe und damit zwischen notwendigem Artenschutz und fehlender städtebaulicher Begründung für Vorgaben zur Bauweise vermittelt, könnte wie folgt aussehen:

Baukörper und andere Einrichtungen sind so zu gestalten, dass von ihnen keine Gefahr für besonders oder streng geschützte Arten ausgehen kann. Insbesondere sind großflächige Glasflächen nach dem Stand von Wissenschaft und Technik so zu gestalten, dass keine Gefahr des Vogelschlags besteht.

#### Abwägung

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

*Zur Vermeidung von Vogelschlag bei Glasfassaden sind im Artenschutzfachbeitrag Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt worden, die gewährleisten, dass die Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht erfüllt werden. Eine textliche Festsetzung ist aufgrund des fehlenden Flächenbezugs nicht umsetzbar.*

*Deshalb werden die im Artenschutzfachbeitrag aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen im städtebaulichen Vertrag aufgenommen und somit rechtlich gesichert. Die Begründung wird im Kapitel III 1. dahingehend ergänzt.*

#### Äußerung 10.10

##### Problematik Licht

Im Hinblick auf die Vermeidung und Minimierung von Lichtemissionen und deren schädlichen und nachteiligen Auswirkungen auf die Arten wildlebender Tiere und Pflanzen (insbesondere Insekten, Avifauna und die nachtaktiven Fledermäuse) ist mit Verweis auf Artikel 1 Absatz 11 des Dritten Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes bei der Außenbeleuchtung auf den internen Erschließungsflächen, entlang der angedachten Wegeführung auf dem Grundstück sowie an den Eingangsbereichen der geplanten Gebäude auf eine entsprechende Abstrahlungsgeometrie, Beleuchtungsstärke und Lichtfarbe zu achten. Zudem sollte beim Einsatz von künstlichem Licht im Außenraum darauf geachtet werden, dass es nur in dem Zeitraum eingesetzt wird, in dem es benötigt wird und nur dort wo es notwendig ist.

Nach § 9 Absatz 1 Nummer 20 und 24 Baugesetzbuch können Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft sowie die zur Vermeidung und zur Minderung von schädlichen Umweltauswirkungen baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Bebauungsplan festgesetzt werden. In Verbindung mit dem Insektenschutzgesetz der Bundesregierung inklusive Minimierungspflichten für Außenbeleuchtung zum Schutz von Flora und Fauna (§ 41a Bundesnaturschutzgesetz) fordern wir entsprechende Anforderungen an die Außenbeleuchtung als Festsetzung in den Bebauungsplan mitaufzunehmen.

Eine allgemein formulierte Festsetzung könnte wie folgt aussehen:

Außenbeleuchtungsanlagen sind zum Schutz von Vögeln, Fledermäusen und Insekten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 540 und 700 Nanometern zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Gehölze, Grün- oder Wasserflächen ist unzulässig. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken.

#### Abwägung

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

*Zur Vermeidung und Minimierung von Lichtemissionen sind im Artenschutzfachbeitrag mögliche Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt worden, die gewährleisten, dass die Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht erfüllt werden. Eine textliche Festsetzung ist aufgrund des fehlenden Flächenbezugs nicht umsetzbar. Deshalb wird die Maßnahme im städtebaulichen Vertrag aufgenommen und somit rechtlich gesichert. Die Begründung wird im Kapitel III 1. dahingehend ergänzt.*

#### Äußerung 10.11

##### Allgemeines

Wir bitten die für das Plangebiet im Kapitel I 3 „Planerische Ausgangssituation“ unter 3.3 „Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne“ aufgeführten Maßnahmen des Programmplans „Biotop- und Artenschutz“ durch Maßnahmen der weiteren Programmpläne „Landschaftsbild“, „Erholung und Freiraumnutzung“ sowie „Naturhaushalt/Umweltschutz“ zu ergänzen. Insbesondere der Teilplan zum Thema „Naturhaushalt und Umweltschutz“ verdeutlicht, dass sich das Plangebiet in einem Siedlungsbereich mit Schwerpunkt zur Anpassung an den Klimawandel befindet und Teilflächen des Grundstücks als „Sonstige Böden mit besonderer Leistungsfähigkeit“ klassifizieren werden können, worüber wiederum relevante Maßnahmen abgeleitet werden können.

##### Abwägung

*Das Kapitel I 3.3 in der Begründung zum Bebauungsplan XIV-172-1 wird entsprechend der jeweiligen Programmpläne des Landschaftsprogramms ergänzt.*

#### **11. Berliner Feuerwehr; Schreiben vom 26.04.2023**

##### Äußerung 11.1

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach §4 Baugesetzbuch nehme ich wie folgt Stellung und betrachte die für mich derzeit relevanten Punkte. Mit dem bisherigen Planungsstand des Flächennutzungsplans / Bebauungsplans, ist es nicht möglich, eine zuverlässige Aussage über die Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr zu treffen. Wir bitten um eine weitere Beteiligung innerhalb der Bauleitplanung. Weitere Stellungnahmen werden im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren abgegeben.

##### Abwägung

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

### Äußerung 11.2

Allgemeiner sachbearbeitender Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz

Löschwasserversorgung:

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt. Die Bestimmung des LW-Bedarfs des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen der Prüfung des Brandschutznachweises durch den Prüfenieur für Brandschutz.

Gleichwohl ist für die genannten Grundstücke eine Löschwasserversorgung für den Grundsatz nach den DVGW-Arbeitsblättern W 405, W 331 und W 400/1) zu gewährleisten. Entsprechend Tabelle 1 des DVGW-Arbeitsblattes 405 ergibt sich gemäß Berliner Feuerwehr Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz Ausweisung des unmittelbar benachbarten Wohngebietes als allgemeines Wohngebiet ein LW-Bedarf von maximal  $96 \text{ m}^3/\text{h}$  beziehungsweise  $1.600 \text{ l}/\text{min}$ . über eine Dauer von 2 Stunden. Nähere Auskünfte zur LW-Versorgung aus den vorhandenen Unterflurhydranten erteilen die Berliner Wasserbetriebe (BWB). LW-Brunnen, Tiefspiegelbrunnen oder Zisternen als unabhängige LW-Versorgung sind erkennbar nicht vorhanden und damit durch Baumaßnahmen auch nicht gefährdet.

Zufahrten für die Feuerwehr:

Für Straßen und Zufahrten an beziehungsweise zu den geplanten Grundstücken ist die Musterrichtlinie Flächen für die Feuerwehr zu beachten. Dieses gilt auch für bestehende Gebäude und Grundstücke soweit vorhanden. Erforderliche Zufahrten und die Löschwasserversorgung zu den bestehenden Gebäuden müssen auch während der Bauphase gesichert sein.

Geplante Bauvorhaben:

Zu geplanten Bauvorhaben wird die Berliner Feuerwehr im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren aufgrund zu erwartender beziehungsweise beschriebener Gebäudeklassen im Rahmen des § 2 (3) Pkt. 4 - 5 und (4) Bauordnung Berlin Stellung nehmen:

Gemäß des § 19 (1) „Prüfanträge und Aufgabenerledigung“ der Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfV) veranlasst die Bauherrin oder der Bauherr die Prüfung der Brandschutznachweise bei einer Prüfenieurin oder einem Prüfenieur für Brandschutz; die Prüfung schließt die Überwachung der Bauausführung hinsichtlich des geprüften Brandschutznachweises mit ein. Nach § 19 (2) prüfen Prüfenieurinnen und Prüfenieure für Brandschutz die Vollständigkeit und Richtigkeit der Brandschutznachweise unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr.

Sie haben die zuständige Brandschutzdienststelle zu beteiligen und deren Anforderungen bezüglich der Brandschutznachweise zu würdigen. Prüferinnen und Prüfer für Brandschutz überwachen die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich der von ihnen geprüften Brandschutznachweise.

Im Übrigen gilt § 13 Absatz 3 der Bauverfahrensverordnung. Zu den derzeitig dargestellten Bebauungsplänen lassen sich nur allgemeine Aussagen treffen, da ein entsprechender Brandschutznachweis noch nicht erstellt worden ist. Bei der Erstellung des Brandschutznachweises sind dabei gemäß § 19 der Begründung zur Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfV) folgende Anforderungen, unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr, zu beachten:

- die Löschwasserversorgung, (muss sichergestellt sein, s. oben)
- Einrichtungen zur Löschwasserrückführung, (nur ggf. erforderlich)
- die Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen für die Feuerwehr, (muss uneingeschränkt gegeben sein, zum Beispiel für die Sicherstellung des 2. Rettungsweges und Flächen für die Feuerwehr)
- Anlagen, Einrichtungen und Geräte für die Brandbekämpfung, (ggf. erforderlich)
- Anlagen und Einrichtungen für den Rauch- und Wärmeabzug bei Bränden, (erforderlich)
- Anlagen und Einrichtungen für die Brandmeldung, (ggf. erforderlich)
- Anlagen und Einrichtungen für die Alarmierung, (ggf. erforderlich)
- betriebliche Maßnahmen zur Brandverhütung, (ggf. erforderlich)
- betriebliche Maßnahmen zur Brandbekämpfung. (ggf. erforderlich)

Wir möchten Sie über die folgenden Merkblätter der Berliner Feuerwehr in Kenntnis setzen:

- Brandschutz auf Baustellen
- Nachweis der Löschwasserversorgung im Brandschutznachweis
- Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken
- Sicherstellung des 2. Rettungsweges über Drehleitern der Berliner Feuerwehr im öffentlichen Straßenland (des VBG)
- Photovoltaikanlagen
- Objektfunkversorgung

### Abwägung

*Für die beiden südlichen Gebäude, die als Flüchtlingsunterkünfte genutzt werden, wurde am 13.07.2020 gemäß § 64 Berliner Bauordnung eine Baugenehmigung mit der Nummer 2019/772 erteilt. Dementsprechend liegt für diese beiden Gebäude bereits ein Brandschutznachweis aus dem Jahr 2019 vor. Die Abstimmung mit der Feuerwehr wurde im Zuge der Prüfung des Brandschutznachweises geführt. Dem Prüfbericht liegt eine Stellungnahme der Feuerwehr vom 10.03.2020 vor.*

*Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung für die beiden geplanten nördlichen Wohngebäude wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht.*

*Grundsätzlich ermöglichen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die privaten Verkehrsflächen die Zufahrtsmöglichkeiten für die Fahrzeuge der Feuerwehr. Innerhalb der Außenanlagenplanungen wurden die Anforderungen berücksichtigt. Hierunter fällt die Feuerwehrezufahrt mit einer Mindestbreite von 3 Meter sowie Bewegungsflächen gemäß Ziffer 13 Feuerwehrflächen. Im Außenanlagenplan, der Bestandteil des Städtebaulichen Vertrags wird, sind sowohl die Bewegungsflächen als auch die Stellflächen für die Feuerwehr dargestellt.*

## **12. Landesdenkmalamt Berlin - LDA 2 TÖB 2; Schreiben vom 02.05.2023**

### Äußerung 12.1

Das o.g. Vorhaben berührt Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Nordwestlich des Plangebietes in der Rudower Straße 172, 176 befindet sich die Gesamtanlage mit Einzeldenkmälern der Ev. Dreieinigkeitskirche mit Gemeindehäusern und Pfarrhaus (ObjektNummer: 09020005) von 1971.

### Abwägung

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung zum Bebauungsplan XIV-172-1 wird um den Hinweis ergänzt.*

### Äußerung 12.2

Gegen die geplante Festsetzung des von der Straße abgerückten und nur begrenzt einsehbaren Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet mit im Norden 5-geschossiger und im Süden 6-geschossiger Wohnbebauung bestehen keine denkmalfachlichen Bedenken. Gerade auch aufgrund der im Nordwesten/Nordosten beziehungsweise in direkter Nachbarschaft der geschützten Dreieinigkeitskirche angesetzten niedrigeren Bebauung, die in etwa der bisherigen Bestandsbebauung entspricht, sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Gesamtanlage zu erwarten.

### Abwägung

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

### Äußerung 12.3

Das genannte Vorhaben berührt bodendenkmalpflegerische Belange. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe der archäologischen Fundstelle 338. Hier konnte ein Siedlungsplatz der vorrömischen Eisenzeit dokumentiert werden. Es ist daher im Umfeld mit dem weiteren Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen. Alle Bodeneingriffe sind frühestmöglich der zuständigen bezirklichen Unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen, um gemäß § 3 i. V. m. § 11 DSchG Bln vom 24. April 1995 i. d. g. F. im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt Berlin als zuständiger Fachbehörde rechtzeitig bodendenkmalpflegerische Interessen zu prüfen und entscheiden zu können.

### Abwägung

*Die Begründung zum Bebauungsplan XIV-172-1 wird um den Hinweis ergänzt. Ein entsprechender Hinweis zur frühzeitigen Meldung bei der zuständigen bezirklichen Unteren Denkmalschutzbehörde bei Funden durch Bodeneingriffe wird an die Bauherrin weitergeleitet.*

## **13. Polizei Berlin Landeskriminalamt Zentralstelle für Prävention; Schreiben vom 24.04.2023**

### Äußerung 13.1

Die Polizei Berlin nimmt zu dem o.g. Bebauungsplanverfahren wie folgt Stellung:

Betrachtung der Kriminalitätsslage

Das zu bebauende Gebiet befindet sich in einem Wohnumfeld mit gemischter Wohnbebauung im Bezirk Neukölln/Ortsteil Gropiusstadt. Das Areal grenzt westlich an die Gropiusstadt. In östlicher Richtung ist das Stadtbild überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt.

Unmittelbar angrenzend befindet sich der „Campus Efeuweg“ bestehend aus dem Oberstufenzentrum Lisa-Meitner-Schule, einem Sportplatz sowie dem Kombibad Gropiusstadt. Teile des Schulgeländes werden für eine halböffentliche Nutzung geplant und können somit ebenfalls durch Anwohnende genutzt werden. Eine Kindertagesstätte, das Gesundheitszentrum Lipschitzallee sowie Versorgungseinrichtungen des Lebensmittelhandels im Nahbereich sorgen für eine auskömmliche Infrastruktur rund um das Baugebiet.

Die naheliegende Gropiusstadt mit ihrer hohen Bevölkerungsdichte, der Lebenssituation und Herkunft vieler Anwohnenden in Verbindung mit einer höheren Erwerbslosenquote im Vergleich zu anderen Berlinern Stadtteilen, lässt den Ortsteil Gropiusstadt als „sozialen Brennpunkt“ erscheinen. Neben Eigentums- und Rohheitsdelikten stehen vor allen Dingen die anliegenden Schulen im Umfeld durch gewaltbereite Schülerinnen und Schüler im Fokus der polizeilichen Präventionsarbeit. Überdies werden bisweilen der Verkauf von Betäubungsmitteln beziehungsweise aufgefundene Drogenutensilien im Umfeld der Gropiusstadt thematisiert. Vereinzelt kam es in der Vergangenheit zum Auftreten von gewaltbereiten Jugendgruppen im Sommerbad Gropiusstadt. Durch die halböffentliche Nutzung von Teilen des Schulgeländes könnten Nutzungskonflikte entstehen.

### Abwägung

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

### Äußerung 13.2

#### Aspekte der Städtebaulichen Kriminalprävention

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt über das Flurstück 79, das an die Rudower Straße angrenzt. Parallel zur Verkehrsfläche ist eine Gemeinschaftsanlage für Aufstellflächen für Müll- und Wertstoffbehälter vorgesehen. Zwischen den Müllaufstellflächen und dem Nachbargrundstück ist eine „Freifläche“ mit einer Begrenzung durch Bepflanzungen angedacht (siehe Ausschnitt Planzeichnung).

Diese Flächenaufteilung führt zu einer schlauchartigen Erschließung für den Fuß- und Radverkehr sowie einem unübersichtlichen Bereich mit Versteckmöglichkeiten hinter den Müllaufstellflächen. Diese räumliche Situation schafft Tatgelegenheiten und kann das Sicherheitsgefühl der Bewohnerinnen und Bewohner beeinträchtigen.

Es wird um Prüfung gebeten, ob die Müllaufstellfläche noch weiter an die Grundstücksgrenze verlegt werden kann, so dass die Versteckmöglichkeiten minimiert würden. Dies würde gleichzeitig Optionen für eine breitere und besser einsehbare Verkehrsfläche schaffen.

Die städtebauliche Anordnung der vier geplanten Baukörper ist übersichtlich und ermöglicht eine gute Orientierung, hierzu bestehen keine Hinweise.

### Abwägung

*Eine Verschiebung der Müllstellplätze wurde geprüft. Im Ergebnis wird jedoch dem Schutz der Nachbarn vor Geruchsbelästigung der Vorzug gegenüber einer besseren Einsehbarkeit und Kontrollmöglichkeit eingeräumt. Daher sieht die*



*Außenanlagenplanung ergänzend vor, die Fläche zwischen der Müllauffstellfläche und der nördlichen Grundstücksgrenze vollständig mit einer Heckenbepflanzung zu begrünen. Dies erschwert potenzielle Versteckmöglichkeiten hinter den Müllstellplätzen.*

### Äußerung 13.3

Hinweise der Koordinierungsstelle Staatsschutz

Im Ergebnis der Prüfung der Planunterlagen wird festgestellt, dass die Unterkunft ausschließlich für Flüchtlinge errichtet wird. Somit fällt sie nach wie vor unter die Regelung der Polizeidienstvorschrift (PDV) 129 und ist daher als „Gefährdetes Objekt“ anzusehen. Es gilt daher die Anlage 5 der PDV 129 „Grundsatzempfehlungen für den materiellen Selbstschutz der Unterkünfte für Asylbewerber, andere Ausländer und Aussiedler“. Daher sind unter anderem folgende bauliche Anforderungen zu berücksichtigen:

Außentüren des Objekts sollen sowohl durchbruchhemmend, selbstschließend als auch schwer entflammbar sein. Nachrüstungen sollen sich auf verstärktes Türblatt, Mehrfachverriegelung, Schloss mit automatischer Fallensperre, Schließblech mit Mauerverankerung, Bändersicherung, Schließzylinder mit Schutzbeschlag, automatischer Türschließer erstrecken. Fluchttüren müssen mit Schlössern mit Antipanikfunktion ausgestattet sein und sollen nach außen öffnen.“

Fenster/Fenstertüren in der Außenhaut sollen je nach Erreichbarkeit über eine Durchbruchhemmung beziehungsweise Durchwurfhemmung verfügen. Ggf. sollen Verbundsicherheitsgläser gemäß DIN EN 356 (mindestens P2A), aufklebbare durchwurfhemmende Folien gemäß DIN EN 356, WK P2A (ggf. gutachterliche Stellungnahme, dass eine Folie dieser Norm entspricht, zum Beispiel Folien gemäß DIN 52 290, Teil 4, Klasse A 1), engmaschige Vergitterung, Zusatzscheiben (zum Beispiel aus Polycarbonat) installiert werden. Bei vorgesetzten Installationen ist ein Schloss mit Antipanikfunktion vorzusehen. Die einschlägigen Rechtsvorschriften sind zu beachten (zweiter Rettungsweg).

Grundstückseinfriedung: Je nach Örtlichkeit und Art des Objektes soll dieses durch einen Zaun beziehungsweise eine Mauer mit ausreichend hohem Widerstandswert gesichert werden. Der Widerstandswert der erforderlichen Tore ist dem der Grundstückseinfriedung anzupassen.

Beleuchtung: Das Objektumfeld ist ausreichend zu beleuchten. Blendwirkung für Personen im Objekt und dessen Umgebung ist zu vermeiden. Lichtquellen sollen manuell, ggf. von mehreren geeigneten Stellen, oder auch automatisch (zum Beispiel durch Lichtschaltgeräte auf Bewegungsmelderbasis) zu schalten sein.

Für die Beratung der Gemeinschaftsunterkünfte, zu denen unseres Wissens auch die MUF zählen, wurde durch das Programm Polizeiliche Kriminalprävention der Länder und des Bundes die Orientierungs- und Entscheidungshilfe „Gemeinschaftsunterkünfte für Zuwanderer sicher gestalten“ herausgegeben. Gemeinschaftsunterkünfte für Geflüchtete sicher gestalten (polizei-beratung.de)

### Abwägung

*Dem Hinweis der Koordinierungsstelle Staatsschutz ist klarstellend anzufügen, dass lediglich die beiden südlichen, bereits realisierten Gebäude als Unterkunft für Geflüchtete dienen.*

*Festsetzungen zur Sicherheit von Außentüren und Fenstern beziehungsweise Fenstertüren sowie Einfriedungen durch Zäune oder Mauern sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Am 13.07.2020 wurde gemäß § 64 Berliner Bauordnung eine Baugenehmigung der Modularen Unterkunft für Flüchtlinge mit der Nummer 2019/772 erteilt.*

*Der Forderung einer ausreichenden Beleuchtung der Modularen Unterkunft für Flüchtlinge steht der Belang zum Schutz von Insekten durch Außenbeleuchtung entgegen. Im Ergebnis der Abwägung wird dem Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen der Vorrang eingeräumt, insbesondere da durch den Entwurf eines Dritten Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 41a Bundesnaturschutzgesetz) ohnehin strengere Auflagen im Baugenehmigungsverfahren entstehen. Hier sind möglichst insektenfreundliche Leuchtmittel zur Beleuchtung anzuwenden. Ferner wird durch die städtebauliche Anordnung der Hofsituation bereits zur Übersicht der Eingangssituation beigetragen.*

### Äußerung 13.4

#### Verkehrsaspekte

Zum vorliegenden B-Plan XIV-172-1 bestehen keine wesentlichen verkehrlichen Bedenken, es wird um Berücksichtigung der folgenden Hinweise gebeten.

#### Anbindung/Erschließung

Zur Rudower Straße ist das Gelände leicht abschüssig. Es könnte durchaus zu einer Gefahrensituation mit dem bevorrechtigten Fuß- und Radverkehr kommen, wenn Radfahrende mit zu hohem Tempo das Gelände verlassen.

Auch wenn nur vier Parkplätze für Kfz auf dem Gelände vorgesehen sind, kann es bei der derzeitigen Regelung zu Konflikten auf der Rudower Str. kommen, wenn nach links auf

die vielbefahrene Rudower Str. in Fahrtrichtung Blaschkoallee abgebogen wird. Deshalb sollte die Grundstücksausfahrt nach Möglichkeit baulich anders gestaltet werden.

#### Stellplätze

Im umliegenden Gebiet ist die Nutzung von Elektrokleinstfahrzeugen (EKf) stark angestiegen. Aus diesem Grund sollten für EKf mehr Stellflächen im Planungsgebiet vorgehalten werden.

Ich bitte um Berücksichtigung der Hinweise und um Beteiligung im weiteren Verfahren.

#### *Abwägung*

*Die Grundstücksausfahrt befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs und ist nicht Gegenstand der Planfestsetzung. Für diesen Bereich ist das bezirkliche Straßen- und Grünflächenamt zuständig.*

*Der Hinweis zu den Abstellmöglichkeiten für Elektro-Kleinstfahrzeuge wird an den Unternehmensträger weitergeleitet.*

### **14. Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie – I D; Schreiben vom 28.04.2023**

#### Äußerung 14.1

Das für die allgemeinbildenden öffentlichen Schulen zuständige Referat I D der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie gibt gern. § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch folgende Stellungnahme ab:

Es bestehen derzeit keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planungen, solange die aus dem zusätzlichen Wohnungsbau resultierenden Grundschulplätze in der Schulplanungsregion Gropiusstadt bedarfsgerecht zur Verfügung gestellt werden können.

Eine Kopie dieses Schreibens erhält der bezirkliche Schulträger, welcher den konkreten Bedarfsdeckungsnachweis führt.

#### Abwägung

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

### **15. Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz – I C 306; Schreiben vom 02.05.2023**

#### Äußerung 15.1

Sie erhalten meine Stellungnahme, die sich auf die gesetzlichen Grundlagen der §§ 47 ff. Bundesimmissionsschutzgesetz, Lärminderungsplanung, stützt. Grundlage meiner Stellungnahme sind die Begründung zum Bebauungsplan mit Stand vom 24.03.2023,

der Entwurf der Planzeichnung mit Stand vom 15.03.2023 sowie der Schalltechnische Bericht Nummer UB 2.3/22-151-1 der MFPA Leipzig GmbH vom 20.08.2022.

Verkehrslärm:

Die Kubatur der geplanten Gebäude ist insgesamt wenig lärmrobust und wird hier daher kritisch gesehen. Durch bspw. eine U-förmige Gebäudekubatur mit geschlossenem Gebäuderiegel hin zur Rudower Straße könnte die Lärmsituation und die Aufenthaltsqualität im Innenbereich erhöht werden. Auch wenn nur kleinere Wohnungen geplant werden könnten mit dem Gebäuderiegel zumindest bei einem guten Teil auf besondere Fensterkonstruktionen verzichtet werden. Städtebaulich würde es nach hiesiger Sicht mit Blick auf das Bestandsgebäude kaum einen Unterschied machen.

Die Entscheidung für eine lockere Bebauungsstruktur ist misslich, da letztlich nur das passive Mittel der Schalldämmung der Außenbauteile für den notwendigen Schallschutz sorgen kann und die Außenbereiche ungeschützt sind. Letztlich kann hier nicht beurteilt werden, ob die Begründung zum Trennungsgrundsatz und zur städtebaulichen Situation tragfähig ist.

Abwägung:

Verkehrslärm:

*Die vorliegende städtebauliche Kubatur zum Bebauungsplan entstand nach mehreren Abstimmungen zwischen der degewo, dem Bezirksamt Neukölln und dem Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten. Unter anderem mussten hierbei die Vorgaben des Landesamtes für Flüchtlingsangelegenheiten berücksichtigt und eine größere Anzahl an Unterkünften für Geflüchtete geschaffen werden.*

*Für das Plangebiet sollte sowohl eine der Umgebung angemessene Bebauung als auch eine Nachverdichtung, die dem Druck des Wohnungsmarktes und dem Defizit an bezahlbarem Wohnraum Rechnung trägt, geschaffen werden.*

*Die gewählte städtebauliche Figur bietet einerseits die Möglichkeit, einen beruhigten Innenbereich für die zukünftigen Bewohner auszubilden sowie andererseits die Belange der Belüftung, Belichtung und Besonnung zu berücksichtigen. Die aufgelockerte Struktur ist für die umgebende Bebauung eine passende Bauweise.*

*Für die beiden Modularen Unterkünfte für Flüchtlinge wurde 2019, in Vorbereitung auf den Bauantrag, ein Lärmgutachten erstellt. Für die beiden nördlichen Wohngebäude wurde 2020 ein weiteres Lärmgutachten sowie ein Schallschutzkonzept erstellt.*

*Die gutachterlichen Einschätzungen gegenüber den gewählten Gebäudekubaturen ermittelten zunächst geringe Anforderungen an den Schallschutz. Für die geplanten*

*Wohngebäude (Haus 1 und 2) wurde festgestellt, dass an circa 1/5 der Immissionsorte (nachts und tagsüber) die Orientierungswerte überschritten wurden. In der Folge wurden bauordnungsrechtliche Maßnahmen für Innenbauteile und gegen Außenlärm empfohlen, ebenso die Maßgabe, an Fenstern die Schallschutzklasse 2 zu verwenden. Für die Modulare Unterkunft für Flüchtlinge wurde ein bewertetes Schalldämm-Maß der Fenster von  $R'w = 30$  dB sowie für die Außenwände (Stahlbeton mit außenliegender Wärmedämmung) ein bewertetes Schalldämm-Maß von  $R'w = 55$  Dezibel zu Grunde gelegt. Da die beiden Gutachten lärmtechnisch die geplante städtebauliche Figur nicht in Frage gestellt haben, war eine Umplanung des Entwurfs nicht nötig. Das Verfahren wurde daraufhin mit dem städtebaulichen Konzept weiterverfolgt.*

*Im Jahr 2022 wurde für das Bebauungsverfahren ein Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben. Hierfür wurden aktuelle Prognosedaten herangezogen, die ein signifikant höheres Verkehrsaufkommen (Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) vorgeben, womit im Ergebnis wesentlich höhere Außenlärmpegel vorlagen.*

*Daraufhin wurden die Lärmbelange mit dem Belang einer Umplanung des städtebaulichen Konzepts abgewogen und als Konsequenz die textliche Festsetzung zu den teilgeöffneten Fenstern als Konfliktlösung formuliert.*

*Eine Änderung der Gebäudestellung und -kubatur ist aufgrund der fortgeschrittenen Objekt- und Freiflächenplanung der Modularen Unterkunft für Flüchtlinge nicht mehr realisierbar, da die Baugenehmigung Nummer 2019 / 772 gemäß § 64 Bauordnung Berlin vom 13.07.2020 für diese Gebäude bereits erteilt wurde und der Hochbau begonnen hat.*

*Auch die Prüfung weiterer aktiver Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände/-wälle wurde als unverhältnismäßig und nicht zielführend angesehen, da diese keine relevante Reduzierung der Verkehrslärmpegel an den von deutlichen Überschreitungen der Schalltechnischen Orientierungswerte betroffenen Immissionsorten in den obersten Geschossen (4. und 5.Obergeschoss) der in Richtung Rudower Straße orientierten Fassaden von Haus A (Modulare Unterkunft für Flüchtlinge), Haus 1 und Haus 2 hervorrufen würde.*

*Unter Berücksichtigung der schallabschirmenden Wirkung der geplanten Bebauung ist auf der Hoffläche - Innenbereich zwischen den geplanten Gebäuden - mit Verkehrslärmpegeln von weniger als 55 Dezibel(A) zu rechnen. Damit ist in diesem Innenbereich eine hohe Aufenthaltsqualität gegeben. Selbst auf den in Richtung Rudower Straße orientierten Freibereichen, nordöstlich des Hauses 2, ist bei Verkehrslärmpegeln von weniger als 60 Dezibel(A) eine ungestörte Kommunikation*

*möglich. Für die mit den Wohngebäuden verbundenen Außenwohnbereichen wie zum Beispiel Balkone, Loggien sind selbst an den der Rudower Straße zugewandten Fassaden der geplanten Gebäude keine besonderen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Im Nachtzeitraum sind bezogen auf die Verkehrslärmeinwirkungen auf den Freibereichen und Außenwohnbereichen keine höheren Anforderungen zu stellen als im Tagzeitraum.*

*Durch die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen und besonderen Fensterkonstruktionen werden wohn- und schlafverträgliche Innenpegel in den Aufenthaltsräumen in den geplanten Gebäuden sichergestellt. Weitergehende Festsetzungen zum Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen sind nicht erforderlich.*

*Die Begründung zum Trennungsgrundsatz und zur städtebaulichen Situation wird im Kapitel II 3.6 ergänzt. Darin werden die zu prüfenden Maßnahmen der Konfliktbewältigung gemäß V.3.1 Prüfkaskade des Berliner Leitfadens zum Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung von 2021 aufgenommen.*

#### Äußerung 15.2

Anlagenbezogener Lärmschutz:

Weiterhin bitte ich Sie außerhalb meiner Zuständigkeit, die nachfolgenden Hinweise aus der Sicht des Schutzes vor Gewerbelärm von I C 309 zu berücksichtigen:

Dieser Stellungnahme zum Bebauungsplan XIV-172-1 aus der Sicht des Schutzes vor Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm liegen die nachfolgenden Informationen zu Grunde:

Begründung Stand 24.03.2023,

Entwurf Planzeichnung Stand 15.03.2023,

Untersuchungsbericht Nummer UB 2.3/22-151-1 der MFPA Leipzig GmbH vom 20.08.2022.

In der Begründung wird auf S. 5 formuliert: „Es liegen keine Hinweise zu Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm vor.“ Auch der o. g. Untersuchungsbericht beschränkt sich vollständig auf Verkehrslärm. Sport- und Freizeitlärm werden zudem nirgends erwähnt.

Der Bau von Tiefgaragen findet bisher keine Erwähnung. Diesbezüglich weise ich vorsorglich auf Abschnitt IV.2.4 des aktuellen Berliner Leitfadens zum Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021 hin.

#### Abwägung

*Im Plangebiet sind keine Tiefgaragen geplant, da mit dem Bebauungsplan ein weitestgehend autofreies Quartier geschaffen werden soll. Hinsichtlich der im Leitfaden Klimaschutz genannten Maßnahme einer Reduzierung von Treibhausgas-Emissionen, die durch motorisierten Verkehr anfallen, werden im Bebauungsplan die Anzahl von Kraftfahrzeug-Stellplätzen stark begrenzt und somit zusätzlicher Verkehr vermieden. Des Weiteren werden durch den Verzicht einer Tiefgarage und die geringe Anzahl an Stellplätzen ökologische Beeinträchtigungen, wie der Verlust von belebten Bodenschichten, vermieden. Die Begründung wird im Kapitel III ergänzt.*

### Äußerung 15.3

#### Gewerbelärm

Die geplante Wohnbebauung rückt unmittelbar an die Gebäude der LebensRaumHeute GmbH heran. Auch, wenn in geringerer Entfernung zu dieser Einrichtung bereits Wohnbebauung besteht, ist nicht auszuschließen, dass anlagenbedingte Emissionen der Einrichtung (zum Beispiel Lieferverkehr, Personentransporte, Geräusche aus Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung (TGA) etc.) gegenüber der neu entstehenden Wohnbebauung relevant werden. Um einem potenziellen Konflikt zu begegnen, ist dieser Aspekt unter Berücksichtigung der Vorgaben aus der TA Lärm in der schalltechnischen Untersuchung zu berücksichtigen.

Weiterhin wurde auf dem südwestlich angrenzenden Grundstück das Schulgebäude der Lise-Meitner-Schule neu gebaut. An dieses Gebäude rückt die geplante Wohnbebauung ebenfalls heran. Anlagen im Außenbereich des Gebäudes (zum Beispiel TGA) sind in der schalltechnischen Prognose hinsichtlich ihrer Immissionswirkung auf die neu geplante Wohnbebauung zu berücksichtigen und gemäß TA Lärm zu beurteilen.

#### Abwägung

*Der Bebauungsplanentwurf XIV-172-1 plant als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen. In der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs XIV-172-1 befinden sich Wohngebäude (entlang der Rudower Straße im Nordosten und des Efeuwegs im Südosten), die Lise-Meitner-Schule (südwestlich) und die Pflegeeinrichtung „LebensRaumHeute“ (westlich). Im festgesetzten Bebauungsplan XIV-172 sind die Wohngebäude an der Rudower Straße und am Efeuweg als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Schule liegt in einer festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Bildungszentrum, die Pflegeeinrichtung in der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche für kirchliche und soziale Zwecke. Der Störgrad der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-172 bestehenden und zulässigen Nutzungen (Wohnen, Bildungszentrum, Pflegeeinrichtung)*

*entspricht dem Störgrad der im Bebauungsplanentwurf XIV-172-1 festzusetzenden Nutzung eines allgemeinen Wohngebiets. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets im Bebauungsplan XIV-172-1 sind keine auf der Ebene der Bebauungsplanung zu berücksichtigenden Gewerbelärmkonflikte zu erwarten. Die Begründung wird im Kapitel II 3.6 sowie im Kapitel III ergänzt.*

#### Äußerung 15.4

##### Sport- und Freizeitlärm

In der Umgebung des Plangebietes, teils in unmittelbarer Nähe, befinden sich Sport- und Freizeitanlagen (Tennis-/Fußball-/Bolzplatz unmittelbar südlich des Plangebietes auf dem Schulgelände, Sporthalle östlich des Plangebietes). Diese Anlagen sind ebenfalls hinsichtlich ihrer Immissionswirkung auf die an sie heranrückende Wohnbebauung in der schalltechnischen Untersuchung zu berücksichtigen und anhand der entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Regelwerke zu beurteilen.

Das DeGeWo Stadion sowie das Kombibad Gropiusstadt hingegen werden bereits in ihren jeweiligen Emissionen durch bestehende Wohnbebauung in geringerer Entfernung begrenzt und müssen hier nicht weiter betrachtet werden.

#### Abwägung

*Ein Bolzplatz befindet sich weder auf dem Schulgelände noch in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes. Bei den anderen erwähnten Sportanlagen handelt es sich um ein schulinternes Multifunktionssportfeld.*

*Da es sich bei den genannten vorhandenen und genehmigten Nutzungen ausschließlich um Schulsportanlagen handelt und diese nicht der allgemeinen Sportausübung wie zum Beispiel Vereinssport dienen, ist dieser als sozial adäquat zu bewerten. Demnach ist eine schalltechnische Ermittlung und Beurteilung des ausgehenden Lärms für die geplanten Nutzungen gemäß § 5 Absatz 3 der 18 Bundesimmissionsschutzverordnung nicht erforderlich.*

### **16. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr Klimaschutz und Umwelt – III B 17 (Abteilung Klimaschutz, Naturschutz und Stadtgrün); Schreiben vom 02.05.2023**

#### Äußerung 16.1

Vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen zum Bebauungsplan (B-Plan) XIV-172-1 (Stand: 28.03.2023).

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des festgesetzten B-Plan XIV- 172 mit der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Bildungszentrum. Um



den dringend benötigten Wohnungsbedarf insbesondere für geflüchtete Menschen nachzukommen, plant die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft (degewo) die Errichtung von Wohnungen als auch von Modularen Unterkünften für Flüchtlinge (MUF). Dies ist nur mit dem B-Plan-Entwurf XIV-172-1 umzusetzen. Der B-Plan XIV-172-1 wird im beschleunigten Verfahren als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a Absatz 1 S. 2 Nummer 1 Baugesetzbuch (Baugesetzbuch) durchgeführt. Die Baugenehmigung für die MUF liegt seit 2020 vor. Bei einem Ortstermin am 11.04.2023 waren bereits Bodenplatten der MUF umgesetzt.

Gemäß § 13a Absatz 3 Nummer 1 Baugesetzbuch ist ein Umweltbericht entbehrlich. Dies entbindet jedoch nicht von der Notwendigkeit, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Baugesetzbuch nach den allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln, zu bewerten und gegeneinander abzuwägen. Der B-Plan-Entwurf mit Begründung sowie der Fachbeitrag „Biotoptypen- und Baumerfassung“ (Stand: 21.04.2021) und der „Artenschutzfachbeitrag“ (Stand: 03.12.2021 und 20.09.2022) wurden geprüft.

Die SenMVKU III B1 nimmt wie folgt Stellung:

Die Ziele und Festsetzungen (Innenentwicklung) im B-Plan-Entwurf XIV-172-1 entsprechen im Wesentlichen den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege als auch den übergeordneten Planungen des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) Berlins. Das ehemals stark versiegelte Schulgelände des Oberstufenzentrums wird mit einem reduzierten Versiegelungsgrad neu geplant. Das wird sehr positiv bewertet.

#### Abwägung

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

#### Äußerung 16.1

Begrüßt wird ebenfalls, dass das Wohngebiet möglichst autofrei, mit vielen Fahrradstellplätzen und nur wenigen Stellplätzen für Autos geplant wird. Die genauen Standorte der Parkplätze und Fahrradstellplätze sind in der Planzeichnung des B-Plans nicht dargestellt oder nur schwer ersichtlich. Das ist jedoch nachzuholen.

#### Abwägung

*Für die Abstellplätze für Fahrräder gelten die Ausführungsvorschriften zu § 49 der Bauordnung für Berlin. Die erforderliche Anzahl an Fahrradstellplätzen wird im Wohngebiet erbracht. Die genaue Verortung der Fahrradstellplätze wird nicht auf der*

*Planzeichnung festgesetzt, ist jedoch im Städtebaulichen Vertrag durch die Anlage des Außenanlagenplans abschließend rechtlich gesichert.*

#### Äußerung 16.2

Positiv wird auch die ruhige Hofsituation mit Grün- und Freiflächen sowie Spielplätzen bewertet. Es sind möglichst Spiel- und Sportgeräte für verschiedene Altersklassen vorzusehen.

#### Abwägung

*Es sind 3 unterschiedliche Spielbereiche inklusive einer mehr als 10 m<sup>2</sup> großen Sandspielfläche für 0 bis 14-jährige Kinder vorgesehen. Die Verortung ist im Außenanlagenplan gesichert, der in der als Anlage zum städtebaulichen Vertrag enthalten ist.*

#### Äußerung 16.3

zu 3.7 Grünfestsetzungen (S. 39ff.)

Textliche Festsetzung 9 - Sichtschutzhecke:

Die festgesetzten Pflanzstreifen mit heimischen und standortgerechten Arten im nordwestlichen und nordöstlichen Plangebiet des B-Plan-Entwurfs werden positiv bewertet.

Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze befindet sich aktuell ein dichter Gehölzbestand mit heimischer Baum- und Strauchvegetation. Der Biotopcode lautet 071531. Im Fachbeitrag Biotoptypen- und Baumerfassung fallen u.a. die Bäume mit den Baumnummer 1 bis 3, 5, 6, 8 bis 11, 13, 15, 16, 52 bis 55 unter die Baumschutzverordnung und gehören damit zu den geschützten Bäumen Berlins. Darunter ist auch ein potenzieller Habitatbaum für Fledermäuse. Zudem wurden bereits Nistkästen für Vögel u.a. Sperlinge, aber auch Fledermäuse angebracht. Diese sind zu erhalten. Der Gehölzbestand sollte im B-Plan und in den Festsetzungen ergänzt werden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen.

Falls es im weiteren Verfahren zu zusätzlichen Rodungsarbeiten kommt, ist die Zeit zum Schutz von Brutvögel (01.03.-30.09.) einzuhalten. In der Zeit dürfen keine Baumfällungen ohne Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde Neukölln (UNB) erfolgen.

Um den Eindruck einer dichten Sichtschutzhecke weiterzuverfolgen, zusätzliche Versteckmöglichkeiten und Habitate für Insekten und Brutvögel zu schaffen, könnte eine zusätzliche nicht überbaubare Pflanzfläche entlang der südwestlichen B-Plan-Grenze

festgesetzt werden. Auch Amphibien könnten die Pflanzfläche als Biotopverbund zwischen der nördlichen und südlichen B-Plan-Grenze nutzen.

Die vorhandenen Amphibienschutzzäune sind dauerhaft bis zum Ende Bauarbeiten zu erhalten.

Wir weisen darauf hin, dass generell alle artenschutzrechtlichen Belange mit der UNB abzustimmen sind. Eine ökologische Baubegleitung wäre wünschenswert.

### Abwägung

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

*Bäume, welche die unter die Berliner Baumschutzverordnung fallen, werden entsprechend dieser ausgeglichen. Für erforderliche Beseitigungen der Bäume ist eine Genehmigung bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Die Genehmigungen liegen zum Teil auch schon vor.*

*Gemäß § 6 Absatz 1 Baumschutzverordnung ist für zu fällende Bäume eine Ausgleichsabgabe zu entrichten, soweit nicht anstelle der Geldleistung Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück vorgenommen werden (Ökologischer Ausgleich) und dies angemessen und zumutbar ist. Die erforderlichen Ersatzpflanzungen von Bäumen auf dem Grundstück können vollständig nachgewiesen werden.*

*Eine Erhaltungsbindung gemäß § 25 b Baugesetzbuch für die teilweise ehemaligen Gehölzstrukturen im Südwesten des Geltungsbereichs ist nicht möglich, da der Bestand in großen Teilen bereits beseitigt wurde.*

*Für den Bereich an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine 3 Meter breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit mehrschichtigen gebietsheimischen und standorttypischen Sträuchern gemäß § 25 a Baugesetzbuch entsprechend den Vorgaben im Artenschutzfachbeitrag festgesetzt. Dadurch wird gewährleistet, dass durch die Laubgebüsch- und Heckenpflanzungen Rast-, Ruhe- Brut- und Rückzugsorte für die im Gebiet vorkommenden Vogelarten gesichert werden.*

*Der Schutz von Vögeln in der Brutperiode zwischen dem 1. März und 30. September wird durch den allgemeinen Artenschutz im Bundesnaturschutzgesetz geregelt.*

*Die Umsiedlung der Amphibien aus dem ehemaligen Teich des Grundstücks ist erfolgreich abgeschlossen. Der Amphibienschutzzaun bleibt während der gesamten Bauzeit bestehen, um die Rückwanderung von Amphibien zu unterbinden.*

*Weiterführende Informationen zum Amphibienschutzzaun sind im Artenschutzfachbeitrag ausführlich dargestellt.*

### Äußerung 16.4

Textliche Festsetzung 10 - Dachbegrünung:

Eine extensive Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaik wird sehr begrüßt. Zusätzlich wäre eine intensive Dachbegrünung sowie Biodiversitätsdächer auch in Kombinationen mit Photovoltaik und Regenwasserversickerung als auch Fassadenbegrünung wünschenswert.

Die Stadt Berlin bietet sowohl für Dach- als auch Fassadenbegrünung viele Förderprojekte an, Link: <https://regenwasseragentur.berlin/foerderprogramme-einsparungen/>

Die Berliner Regenwasser Agentur berät Bauherren und stellt Informationen zur Verfügung u.a. in der Broschüre „Wassersensibel planen in Berlin“, Link: [https://regenwasseragentur.berlin/wp-content/uploads/2021/07/Orientierungshilfe\\_Wassersensibel\\_planen\\_Berlin\\_Version1.0.pdf](https://regenwasseragentur.berlin/wp-content/uploads/2021/07/Orientierungshilfe_Wassersensibel_planen_Berlin_Version1.0.pdf)

Zur Ergänzung zur Festsetzung 10 könnte eine allgemein formulierte Festsetzung so aussehen: Die südlich orientierten Außenwandflächen sind auf mindestens 50 Prozent ihrer Fläche mit bodengebundenen, selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen und bei Abgang nach zu pflanzen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen.

Zum Schutz von Vögeln und Insekten vor Licht und Anflug an Glas ist die folgende Broschüre der obersten Naturschutzbehörde Berlins (SenMVKU) zu beachten: „Vögel und Fledermäuse, Lebensstätten an Gebäuden - Hinweise zur Gebäudesanierung“, Link: <https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/naturschutz/artenschutz/freilandartenschutz/gebäude-sanierung/>

Wir weisen ergänzend darauf hin, dass bei der Fassadengestaltung auf eine hohe Rückstrahlung (Albedo) zu achten ist.

### Abwägung

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

*Durch die Textliche Festsetzung zur extensiven Begrünung von mindestens 60 % der Dachflächen wird bereits ein nennenswerter Anteil zur Verbesserung des Naturhaushaltes und zur Minderung der Eingriffe in die betroffenen Schutzgüter insbesondere zur Unterstützung des Regenwasserrückhaltes im Gebiet geleistet. Weiterführenden Maßnahmen, wie eine intensive Dachbegrünung mit Biodiversitätsdächer, auch in Kombinationen mit Photovoltaik und Regenwasserversickerung, als auch Fassadenbegrünung, stehen insbesondere die*

*Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens entgegen.*

*Angesichts der geplanten Fassaden, die mit vielen Fenstern unterbrochen wird, ist eine Fassadenbegrünung nicht sinnvoll.*

*Ein Niederschlagswasserkonzept liegt bereits vor.*

*Zur Vermeidung von Vogelschlag bei Glasfassaden und zur Vermeidung und Minimierung von Lichtemissionen sind im Artenschutzfachbeitrag Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt worden, die gewährleisten, dass die Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht erfüllt werden. Die Maßnahmen werden im Städtebaulichen Vertrag aufgenommen und somit rechtlich gesichert. Die Begründung wird im Kapitel III 1. dahingehend ergänzt.*

*Der Hinweis zur Rückstrahlung (Albedo) bei der Fassadengestaltung wird als Hinweis an den Projektträger weitergegeben. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern der Bauausführung.*

#### Äußerung 16.5

zu Kapitel 3.3. Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne (S. 9f.)

Leider setzt sich die Begründung allein mit dem Programmplan „Biotop- und Artenschutz“ auseinander. Das Plangebiet wird als siedlungsgeprägter Raum - Obstbaumsiedlungsbereich - klassifiziert. Einige dazugehörige Maßnahmen werden dazu aufgeführt. Als Ergänzung dazu sollte der Programmplan „Landschaftsbild“ eine nähere Betrachtung finden.

Der Programmplan „Naturhaushalt und Umweltschutz“ stellt das Plangebiet als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel dar. Südwestlich schließt ein Versorgungsgebiet Klima an. Angrenzende Bereiche werden als Böden mit besonderer Leistungsfähigkeit gekennzeichnet. Die dazugehörigen Maßnahmen sind im Begründungstext nachzuholen. Beispielsweise dienen vor allem Senken, Mulden und (Baum-) Rigolen als auch Dach- und Fassadenbegrünung dem Kleinklima.

Der Programmplan „Erholung und Freiraumnutzung“ weist das Plangebiet als Wohnquartier mit Dringlichkeitsstufe III zur Verbesserung der Freiraumversorgung aus. Angrenzenden Flächen sind gemäß der Karte „Versorgungsgrad mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen“ (Umweltatlas) an öffentlichem Grün unterversorgt. Der Park am Vogelwäldchen stellt in circa 870 m Entfernung die nächste größere Grünanlage dar. Es sind auch Maßnahmen in öffentlichen und halböffentlichen

Freiräumen zu beachten und in der Begründung insbesondere für die Hofsituation mit Grün- und Freiflächen sowie Spielplätzen aufzunehmen.

### Abwägung

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

*Das Kapitel I 3.3 in der Begründung zum Bebauungsplan XIV-172-1 wird entsprechend der jeweiligen Programmpläne des Landschaftsprogramms ergänzt.*

## **17. Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz – IV B (Verkehrsbelange); Schreiben vom 27.04.2023**

### Äußerung 17.1

Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf XIV-172-1 („Rudower Straße 184“) berührt aufgrund der direkt angrenzenden Straße (hier: Rudower Straße) als übergeordnete Straßenverbindung (Verbindungsstufe II) dringende Gesamtinteressen Berlins nach § 7 AG Baugesetzbuch. Grundsätzlich sind alle Anbindungen an das übergeordnete Straßennetz und die damit in Zusammenhang stehenden Fragestellungen (Ausgestaltung etc.) mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

Aus übergeordneter verkehrsplanerischer und -verkehrsorganisatorischer Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

### Abwägung

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

### Äußerung 17.2

Jedoch liegt womöglich ein Abwägungsfehler vor, der im Folgenden erläutert wird:

Das (weitestgehend) autofrei geplante Wohngebiet, bei dem insgesamt nur vier Stellplätze (inkl. eines für Mobilitätseingeschränkte) angeboten werden, wird aus verkehrspolitischer Sicht grundsätzlich begrüßt. Zwar werden gleichzeitig mit den vielen geplanten Radabstellanlagen auch die Voraussetzungen für umweltfreundliche Alternativen geschaffen, es ist trotzdem damit zu rechnen, dass ein gewisser Anteil der Wege weiterhin mit dem MIV zurückgelegt wird. Der induzierte Quell- und Ziel-(Kfz-)Verkehr ist zudem nicht nur ausschließlich von der Anzahl an vorhandenen Stellplätzen im Plangebiet abhängig. Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass der ruhende Kfz-Verkehr aufgrund der Verfügbarkeit vorwiegend (wie im Bestand) am Straßenrand beziehungsweise am äußersten Fahrstreifen in der Rudower Straße (sechsstreifig) stattfinden wird. Zu den möglichen Folgen können Verdrängungseffekte und Konflikte mit bestehenden Einwohnern in umliegenden Wohngebieten gehören, falls nicht ausreichend

Stellplätze zur Verfügung stehen. Die vorhandene Ausgangssituation (kostenfreies Parken im öffentlichen Straßenland sowie eher autoaffine Bebauungs- und Siedlungsstruktur) begünstigen die Wahl zum eigenen Pkw. Es ist zudem zu berücksichtigen, dass der hier betroffene Abschnitt der Rudower Straße neben der Funktion einer übergeordneten Straßenverbindung (Stufe II) ebenso die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs (hier: Vorrangnetz) und des Radverkehrs (hier: Vorrangnetz) erfüllen muss. Perspektivisch wird mindestens aufgrund der unzureichenden Radverkehrsanlagen, die hinsichtlich der Breite und der Qualität nicht den Vorgaben gemäß dem Berliner Mobilitätsgesetz (MobG BE) entsprechen, eine Neuverteilung des Straßenraums erfolgen müssen. Hierbei könnte es auch zu einem Wegfall der Stellplätze im öffentlichen Straßenraum beziehungsweise auf den äußersten Fahrstreifen kommen, wodurch sich die Parksituation in den Wohngebieten weiter verschärfen könnte. Bei der Einschätzung zur verkehrlichen Auswirkung, wonach das zusätzlich erzeugte Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet äußerst minimal ist und somit die Auswirkungen auf das angrenzende Straßennetz sehr gering beziehungsweise mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen sind (siehe S. 33 in der Begründung), kann deshalb nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass u.U. ein Abwägungsfehler vorliegt. Hierzu sollte, wie eingangs erwähnt, auch die Situation in den umliegenden Gebieten (d.h. auch außerhalb des Geltungsbereichs) sowie die künftigen städtebaulichen (zum Beispiel weitere Verdichtungen) und verkehrlichen Rahmenbedingungen (insbesondere Netzplanung) mitberücksichtigt werden, um eine abschließende verkehrliche Beurteilung durchführen zu können.

### Abwägung

*Der Hinweis eines Abwägungsfehlers ist nicht nachvollziehbar und muss zurückgewiesen werden. Die geforderten Maßnahmen liegen außerhalb des Geltungsbereichs und sind somit nicht Gegenstand des Bebauungsplans.*

*Es ist damit zu rechnen, dass ein gewisser Anteil der Wege der Bewohner mit dem Personenkraftwagen zurückgelegt wird. Mit dem Bebauungsplan sind Stellplätze innerhalb des Geltungsbereichs nicht erwünscht, jedoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass außerhalb des Geltungsbereichs Stellplätze im öffentlichen Straßenraum genutzt werden. Da mit dem Vorhaben ein hoher Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum entstehen soll und zwei der Gebäude als Unterkunft für Geflüchtete dienen, wird bei der angestrebten Bewohnerstruktur von einem geringen Stellplatzschlüssel von 0,2 ausgegangen. Die Umgebung des Bebauungsplans ist im Norden, Osten und Süden vorwiegend durch Einfamilienhäuser, die zum größten Teil über Stellplätze auf dem eigenen Grundstück verfügen, geprägt. Auf Grund dessen ist*

*anzunehmen, dass der durch das Vorhaben erzeugte ruhende Verkehr, in der Umgebung auf öffentlichen Stellplätzen Möglichkeiten zum Abstellen findet.*

*Des Weiteren gelten die Ausführungsvorschriften zu § 49 der Bauordnung für Berlin (Bauordnung Berlin) über Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende. Diese werden im Plangebiet berücksichtigt. Für allgemeine private Kraftfahrzeuge sieht die Ausführungsvorschrift Stellplätze dagegen keine Vorschriften zur Mindestanzahl an Stellplätzen vor. Der Bebauungsplan kann keine Regelung zur Stellplatznutzung im öffentlichen Straßenland treffen.*

*Mit dem Bebauungsplan soll weitestgehend autofreies Quartier geschaffen werden, das sowohl die Treibhausgas-Emissionen, die durch motorisierten Verkehr anfallen, reduziert, als auch ökologische Beeinträchtigungen, wie den Verlust von belebten Bodenschichten, vermeidet. Hiermit wird dem Belang des Klimaschutzes hinreichend Rechnung getragen.*

### Äußerung 17.3

Aus Sicht des Fußverkehrs werden nachfolgend einige Hinweise genannt, um die aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen zur Förderung des Fußverkehrs zu konkretisieren, so dass diese im weiteren Verfahren Beachtung finden.

Die Einrichtung von abkürzenden Fußwegen durch geschlossene Bauwerke oder Anlagen (Blockdurchwegungen) soll gemäß § 50, Absatz 4 Mobilitätsgesetz (MobG BE) systematisch gefördert und bei allen Planungen berücksichtigt werden. Bedacht werden soll dies zukünftig auch bei Verfahren der Bauleitplanung (§ 52, Absatz 6 MobG BE).

Die Einteilung der privaten und angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Dennoch erfolgt an dieser Stelle ein Verweis auf die Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwege (AV Geh- und Radwege). Diese sind für Straßen, für die Berlin Träger der Baulast ist, verbindlich anzuwenden. Für die geplanten privaten Verkehrsflächen können die AV Geh- und Radwege hingegen höchstens einen empfehlenden Charakter aufweisen.

Für Gehwege sieht die derzeit gültige Fassung der AV eine Breite von 2,50 m, in Ausnahmefällen von 2,00 m vor.

Derzeit wird die AV überarbeitet. Die neuen Gehwegbreiten sind noch nicht final abgestimmt.

Sicher ist jedoch, dass die Fußverkehrsinfrastruktur zukünftig breiter zu dimensionieren ist.



Im weiteren B-Plan-Verfahren sollte der Fußverkehr und die Abwicklung dessen im Plangebiet in der Begründung gesondert als Teil der Verkehrserschließung beschrieben werden.

### Abwägung

*Die Begründung wird um den Belang des Fußverkehrs und die Abwicklung dessen im Plangebiet ergänzt. Die Rudower Straße befindet sich jedoch außerhalb des Geltungsbereichs.*

## **18. Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz Abt V; Schreiben vom 26.04.2023**

Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung V Tiefbau beteiligt und um Stellungnahme gebeten:

V A E, V B A, V B B, V B C, V B E, V B F, V C A, V C B, V C C, V C D, V C E, V D, V E

Von den Fachbereichen V B E, V D und V E gab es Hinweise beziehungsweise Einwendungen.

### Äußerung 18.1

SenUMVK V D 22; Schreiben vom 31. März 2023

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, Abteilung V - Tiefbau, Bereich Brücken/Ingenieurbau - Erhaltung/ Betrieb (SenUMVK, V D) gibt für den Aufgaben- und Verantwortungsbereich für die Ingenieurbauwerke des Landes Berlin nach AZG in Verbindung mit ZustKat AZG Nummer 10 Absatz 6 Fehlmeldung ab.

Allgemeiner Hinweis:

Besteht der Bedarf an einem neuen Ingenieurbauwerk (zum Beispiel Stützbauwerke ab 1,50 m, Lärmschutzwände ab 2,00 m) im öffentlichen Straßenland oder öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen und soll die Unterhaltungslast künftig an den Straßenbaulastträger für Ingenieurbauwerke öffentlicher Verkehrsflächen fallen, wird dieser Bedarf an SenUMVK, Abteilung V - Tiefbau gerichtet und hier nach Maßgabe der Kapazitäten die Baumaßnahme in eigener Zuständigkeit geplant, zur Ausführung nach Berliner Straßengesetz freigegeben und umgesetzt. Im Ausnahmefall können für untergeordnete Bauwerke Aufgaben an Dritte als Realisierungsträger übertragen werden. Dafür muss eine projektbezogene Einzelfallregelung im Rahmen einer Durchführungsvereinbarung zwischen Realisierungsträger und Straßenbaulastträger getroffen werden. Darin sind die Verantwortlichkeiten der Beteiligten eindeutig zu regeln,

wie bspw. die Planung, Planfreigabe, Ausführung und die Beteiligung bis zur Übergabe zu erfolgen hat.

### Abwägung

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

### Äußerung 18.2

Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz Abteilung Tiefbau  
| Bereich Straße / Wasser / Beleuchtung / Technik Fachbereich Öffentliche Beleuchtung  
| V B E 6

Ich bitte die Belange der öffentlichen Beleuchtung für alle unten Stehenden Vorhänge wie folgt aufnehmen zu lassen:

Sind von der Baumaßnahme Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin einschließlich der Netzanschlussleitungen betroffen, ist die Vorgehensweise mit dem Betreiber, Stromnetz Berlin GmbH, BerlinLicht, DG-AL, Eichenstraße 3A, 12435 Berlin, Telefon 030/49202 8100 abzustimmen. Das gilt auch bei Auswirkungen auf die Beleuchtungsqualität.

Arbeiten an den Anlagen der öffentlichen Beleuchtung und Provisorien gehen zu Lasten des Verursachers.

Ein neues Beleuchtungskonzept sollte sich harmonisch in das Gesamtensemble einfügen und die entsprechende funktionelle und gestalterische Tag- und Nachtwirkung zeigen.

Eine neu zu errichtende öffentliche Beleuchtungsanlage kann in den Bestand der öffentlichen Beleuchtung Berlins übernommen werden (BerlStrG).

Für öffentliche Straßenbaumaßnahmen ist ein Beleuchtungsprojekt beim Betreiber der öffentlichen Beleuchtung Berlins einzureichen.

Die Kosten für die Beleuchtungsmaßnahme sind in die Baumaßnahme mit aufzunehmen.

### Abwägung

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen alle den öffentlichen Straßenraum und liegen somit außerhalb des Geltungsbereichs.*

### Äußerung 18.3

Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz Abteilung V - Tiefbau I V E 01

Kampfmittel: Es wird darauf hingewiesen, dass die für Kampfmittel zuständige Ordnungsbehörde keine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung erteilt.

Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken.

RSV [Radschnellverbindung]: Fehlanzeige.

Abwägung

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

**19. Bezirksamt Neukölln Wirtschaftsförderung; Schreiben vom 25.04.2023**

Äußerung 19.1

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Rudower 184 möchten wir Fehlanzeige melden.

In Bezug auf die in den erforderlichen Darstellungen und eingeholten Gutachten gemachten Ausführungen haben wir keine Einwände.

Abwägung

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

**20. Berliner Stadtreinigungsbetriebe, Schreiben vom 19.04.2023**

Äußerung 20.1

Wir danken Ihnen für die übersandten Planunterlagen.

Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung beziehungsweise Reinigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.

Abwägung

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

**21. Gemeinsame Landesplanungsabteilung; Schreiben vom 25.04.2023**

Äußerung 21.1

Zur o.g. Planung geben wir folgende Stellungnahme ab:

Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Erläuterungen:

Wir haben Ihnen mit Schreiben vom 17.04.2019 die für die Planung maßgeblichen Ziele der Raumordnung gemäß LEP B-B mitgeteilt. Die gemäß LEP HR maßgeblichen Ziele der Raumordnung werden in der Planbegründung dargelegt.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nummer 35)

Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (Amtsblatt S. 31), zuletzt geändert am 6. Dezember 2022 (Amtsblatt S. 3754)

Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) in der Fassung der Verordnung vom 30.05.2006 (GVBl. II S. 153) OT Buckow

Bindungswirkung

Gemäß § 1 Absatz 4 Baugesetzbuch sind die Ziele der Raumordnung bei der Bauleitplanung zu beachten.

Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Hinweise

Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.

Abwägung

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

## **22. Senatsverwaltung für Finanzen Berlin, Abteilung I; Schreiben vom 25.04.2023**

Äußerung 22.1

Gegen den o. g. B-Plan bestehen im Grundsatz keine Bedenken. Die Stellungnahme wurde mit unserer Haushaltsabteilung abgestimmt.

Abwägung

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

## **23. Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin; Schreiben vom 11.05.2023**

Äußerung 23.1

Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat aus meiner Sicht keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben. Aus

dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind mir keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.

#### Abwägung

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

### **24. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt - II B (Wasserwirtschaft, Wasserrecht und Geologie) und II D (Gewässerschutz); Schreiben vom 17.05.2023**

#### Äußerung 24.1

Zu dem o. g. Planentwurf nehme ich für das Referat II B (Wasserwirtschaft, Wasserrecht und Geologie) und das Referat II D (Gewässerschutz) wie folgt Stellung:

Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Einwendungen; es werden jedoch insbesondere fachliche Informationen zur Lage im Wasserschutzgebiet gegeben (s.u.).

Ein Niederschlagswasserkonzept (Entwässerungskonzept) mit Stand 03/2023 liegt vor. Es wurden Festsetzungen zur Dachflächenbegrünung getroffen und die Umsetzung der Maßnahmen entsprechend des Entwässerungskonzepts sollen Bestandteil des städtebaulichen Vertrags werden.

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Der Standort liegt gemäß aktuell gültiger Verordnung von 1999 außerhalb des Wasserschutzgebietes Johannisthal. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird er nach Inkrafttreten der Änderungsverordnung für das Wasserschutzgebiet Johannisthal innerhalb der Schutzzone III B liegen. Da der Abschluss des Verfahrens nicht absehbar ist, können keine Festlegungen im Vorgriff auf die zu erwartende Verordnung getroffen werden.

Die Belange von II D 1 sind insofern nicht betroffen.

#### Abwägung

*Die Planzeichnung als auch die Begründung werden diesbezüglich überarbeitet.*

#### Äußerung 24.2

Die mittelbare Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer, zum Beispiel über die Regenwasserkanalisation der Berliner Wasserbetriebe (BWB), bedarf nach dem Berliner Wassergesetz (BWG) einer Genehmigung. Die Genehmigung für die

mittelbare Einleitung ist vor Umsetzung des Bauvorhabens bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Auf das Hinweisblatt zur Antragstellung für Einleitungen in Oberflächengewässer wird verwiesen.

[https://www.berlin.de/sen/uvk/\\_assets/umwelt/wasser-und-geologie/publikationenund-merkblaetter/hinweisblatt1-einleit.pdf](https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/umwelt/wasser-und-geologie/publikationenund-merkblaetter/hinweisblatt1-einleit.pdf)

Grundwasserbenutzungen bei Baumaßnahmen (zum Beispiel das Einleiten und Einbringen von Stoffen in das Grundwasser oder das Entnehmen von Grundwasser) unterliegen nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einer Erlaubnis- beziehungsweise Anzeigepflicht und sind entsprechend bei der Wasserbehörde zu beantragen beziehungsweise anzuzeigen.

Auf das Merkblatt Grundwasserbenutzungen bei Baumaßnahmen [...] im Land Berlin wird verwiesen.

[https://www.berlin.de/sen/uvk/\\_assets/umwelt/wasser-und-geologie/publikationenund-merkblaetter/merkblatt\\_gw-benutzungen.pdf](https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/umwelt/wasser-und-geologie/publikationenund-merkblaetter/merkblatt_gw-benutzungen.pdf)

### Abwägung

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Unternehmensträgerin weitergeleitet.*

## **25. Berliner Wasserbetriebe; Schreiben vom 18.04.2023**

### Äußerung 25.1

Zum o. g. Bebauungsplanverfahren geben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) folgende Stellungnahme ab. Diese gibt nur Auskunft über den im Bereich des Bebauungsplans vorhandenen Leitungsbestandes und die von unserem Unternehmen dort geplanten Baumaßnahmen.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das Einreichen der Bebauungsplanunterlagen bei den BWB keine weitere Planungsbearbeitung auslöst.

Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich in der Rudower Straße Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Die Anlagen sind in Betrieb und zu erhalten. Baumaßnahmen sind von unserem Unternehmen nicht vorgesehen.

Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Inwieweit durch die zusätzliche Bebauung ein Bedarf für eine Leitungserneuerung oder -verstärkungen entsteht, ist im weiteren

Bebauungsplanverfahren mit konkreten Bedarfswerten (Hausanschlussanträge) zu prüfen.

Im Geltungsbereich verläuft eine Ringleitung, welche die Hausanschlüsse Rudower Straße 184, Lipschitzallee 23 und Efeuweg 24 verbindet. Diese Ringleitung befindet sich nicht in Rechtsträgerschaft der BWB.

Der Geltungsbereich wird bisher über einen Hausanschluss an der Rudower Straße 184 mit Trinkwasser versorgt. Dieser muss gegebenenfalls der neuen Nutzung des Grundstückes angepasst werden.

Eine innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen, aber nur bei Vorlage konkreter Bedarfswerte (Hausanschlussanträge) vorgenommen werden. Bei einer inneren Erschließung sind entsprechend den Erfordernissen Trassenoptionen vorzusehen. Wir weisen darauf hin, dass die Legung von BWB-Trinkwasserleitungen außerhalb öffentlich gewidmeten Straßenlands nur bei eingeräumtem Leitungsrecht und entsprechender Sicherung möglich ist.

Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Der in der Rudower Straße vorhandene Schmutzwasserkanal steht im Rahmen seiner Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung.

Im beiliegenden Regenwasserbewirtschaftungskonzept „KONZEPT VOM UMGANG MIT NIEDERSCHLAGSWASSERN“ (Goldbeck Nordost GmbH von 03/2023) ist dargelegt, wie die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Planungsgebiet in einer Kombination von Versickerung und Rückhaltung mit gedrosseltem Abfluss möglich ist. Die bereits ausgesprochene Einleitbegrenzung auf Basis BReWa-BE wurde dabei berücksichtigt und wird eingehalten. Ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 ist ebenfalls enthalten.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, liegt das Gebiet teilweise innerhalb der Wasserschutzzone III B in der derzeit gültigen Wasserschutzgebietsverordnung des Wasserschutzgebiets Johannisthal. Die Verbotstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Das Merkblatt zum Verhalten in Wasserschutzgebieten ist einzuhalten. Die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz Abteilung II D 1 muss mit einbezogen werden.

Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten.

Sofern ein Bauvorhaben Neu- oder Umbauarbeiten an den Anlagen der BWB erforderlich macht, bitten wir den Investor frühzeitig mit uns Kontakt aufzunehmen.

Wir möchten darauf hinweisen, dass Neu- oder Umbaumaßnahmen an den Anlagen der BWB umfangreiche Objektplanungen erfordern können, unter Umständen auch die vorherige Aufstellung von hydraulischen Konzepten, welche auch mit der zuständigen Senatsverwaltung abzustimmen sind. Dies ist zeitlich zu berücksichtigen.

Die Vorlaufzeiten für die Planung und Genehmigung bis zum Baubeginn betragen für gewöhnlich mindestens 24 Monate ab Vorlage aller dafür erforderlichen Voraussetzungen, auch der bestätigten Wasserversorgungs- und Entwässerungskonzepte. Weiterhin sind Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB anzumelden und deren Planung zu beauftragen.

Die wichtigsten Voraussetzungen für den Planungsstart sind:

Den BWB liegen die verbindlichen Erschließungspläne beziehungsweise Um- oder Neubaupläne mit geplanten Geländehöhen vor.

Sofern öffentliches Straßenland betroffen ist, liegen den BWB die erforderlichen Straßenbaupläne mit Zustimmung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamts vor.

Sofern Neu- oder Bestandsbauten an das Trinkwasser- oder Abwassernetz angeschlossen werden sollen, liegen den BWB die erforderlichen Hausanschlussanträge mit den konkreten Bedarfsangaben vor.

Sofern die Kosten für die Neu- und Umbauarbeiten ganz oder teilweise vom Veranlasser zu tragen sind, liegt den BWB eine Kostenübernahmeerklärung oder ein Vertrag, mindestens aber ein Grünprüfungs- beziehungsweise ein Objektplanungsauftrag, schriftlich vor.

Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

### Abwägung

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

*Entgegen den damaligen Ausführungen in der Begründung (Kapitel III 3.9 und IV 1.) befindet sich der nördliche Teil des Geltungsbereichs nicht in der Wasserschutzzone IIIB Johannisthal. Sowohl die Begründung als auch die Planzeichnung werden diesbezüglich überarbeitet.*



## **26. SE Facility Management; Schreiben vom 11.04.2023**

### Äußerung 26.1

Aus grundstücksverkehrlicher Sicht sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.

### Abwägung

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

## **27. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr; Schreiben vom 17.04.2023**

### Äußerung 27.1

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

### Abwägung

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

## **28. Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe - IV A 15; Schreiben vom 05.04.2023**

### Äußerung 28.1

Hinsichtlich des Bebauungsplanverfahrens XIV-172-1 bestehen seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe keine Anmerkungen oder Bedenken.

### Abwägung

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

## **Fazit**

Im Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch geäußerten Anregungen und Hinweise werden die bisherigen Planungsziele grundsätzlich weiterverfolgt.

Auf der Grundlage des Abwägungsergebnisses sowie der noch zu ermittelnden Belange bedarf es der Überarbeitung der Planzeichnung und der Begründung zum Bebauungsplan einschließlich des Umweltberichts.

Es wird zur Klarstellung eine Textliche Festsetzung gemäß § 20 Absatz 3 Satz 2 Baunutzungsverordnung aufgenommen, welche regelt, dass die Flächen von

Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche mitzurechnen sind.

Zur Herstellung von Rückzugsorten für Vogelarten werden gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 a BauGB eine großflächigere Fläche mit einer Breite von 2,5 Metern an der nördlichen Grundstücksgrenze und eine neue Fläche mit einer Breite von 3 Metern an der südwestlichen Grundstücksgrenze zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Planzeichnung wird diesbezüglich ergänzt und eine textliche Festsetzung aufgenommen.

Ebenfalls wurde der Bebauungsplan durch eine Pflanzliste für insektenfreundliche Pflanzen für Gründächer nach Vorlage durch den Bundesverband GebäudeGrün eingetragener Verein ergänzt.

Ferner wurden die im Artenschutzfachbeitrag bereits aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag bei Glasfassaden sowie zur Vermeidung und Minimierung von Lichtemissionen im städtebaulichen Vertrag ergänzend aufgenommen.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird zur Deckung des sich aus dem Vorhaben ergebenden Bedarfs an 8 ungedeckten Kinderbetreuungsplätzen eine Kita mit einer Geschossfläche von circa 200 m<sup>2</sup> integriert. Eine rechtliche Absicherung hierzu erfolgt im städtebaulichen Vertrag. Die Begründung wird diesbezüglich überarbeitet.

Die Planzeichnung wird dahingehend überarbeitet, dass sich entgegen den damaligen Ausführungen in der Begründung (Kapitel III 3.9 und IV 1.) der nördliche Teil des Geltungsbereichs nicht in der Wasserschutzzone IIIB Johannisthal befindet.

Zudem wurde ein Hinweis in der Planzeichnung aufgenommen, welcher klarstellt, dass die Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung Gegenstand des städtebaulichen Vertrags zu diesem Bebauungsplan sind.

In die Begründung wird der Hinweis aufgenommen, dass sich nordwestlich des Plangebietes in der Rudower Straße 172, 176 die Gesamtanlage mit Einzeldenkmalen der Ev. Dreieinigkeitskirche mit Gemeindehäusern und Pfarrhaus von 1971 befindet.

Die Begründung wird im Kapitel II 3.6 zum Trennungsgrundsatz und zur städtebaulichen Situation ergänzt. Darin werden die zu prüfenden Maßnahmen der Konfliktbewältigung gemäß V.3.1 Prüfkaskade des Berliner Leitfadens zum Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung von 2021 aufgenommen.

Die Begründung wird im Kapitel III dahingehend ergänzt, dass im Plangebiet keine Tiefgaragen geplant werden, da mit dem Bebauungsplan ein weitestgehend autofreies Quartier geschaffen wird und die Anzahl von Kraftfahrzeug-Stellplätzen stark begrenzt und somit zusätzlicher Verkehr zur Förderung des Klimaschutzes vermieden wird.

Die Begründung wird um den Belang des Fußverkehrs und die Abwicklung dessen im Plangebiet ergänzt.

### 4.3 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch fand in der Zeit vom 12.02.2024 bis einschließlich 15.03.2024 im Internet auf den Seiten des Bezirksamtes Neukölln, Stadtentwicklungsamt und bei MeinBerlin sowie im Rathaus Neukölln, Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung - statt. Zur Planung gingen 10 schriftliche Stellungnahmen ein. Mündliche Äußerungen wurden nicht vorgebracht.

#### **Bürger 1; Schreiben vom 05.03.2024**

##### Äußerung 1.1

Als Mieter in Berlin habe ich ein Interesse daran, dass die Verfügbarkeit von Wohnraum erhöht wird, damit die Vermieter miteinander konkurrieren müssen. Auf dem derzeit sehr angespannten Markt habe ich eine äußerst schwache Verhandlungsposition gegenüber meinem Vermieter, da es für mich sehr schwierig wäre, eine andere Wohnung zu finden, die meiner jetzigen entspricht. Tausende von Menschen befinden sich in einer schlimmeren Situation als ich, da sie keine feste Wohnung finden und in einer Reihe prekärer Übergangslösungen leben müssen. Deshalb bin ich sehr dafür, dass an diesem Standort Wohnungen gebaut werden. Allerdings halte ich dieses Bauvorhaben angesichts des krisenhaften Wohnungsmangels in Berlin für unambitioniert. Die Geschossflächenzahl beträgt nur 1,29, während in beliebten zentralen Lagen 3-4 keine Seltenheit sind. Ich verstehe, dass es sich um eine eher vorstädtische Lage handelt, aber wäre eine GFZ von 2 zu viel verlangt?

##### Abwägung

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

*Grundlage für die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-172-1 ist ein im Auftrag der Vorhabenträgerin erstelltes und mit dem Bezirksamt und dem Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten abgestimmtes städtebauliches Konzept. Erste städtebauliche Konzeptideen aus dem Jahr 2019 sehen eine lockere städtebauliche*

*Figur vor. Zunächst ist die Planung mit drei nordost-südwestausgerichteten parallelen Gebäuderiegeln als Ausgangsbasis erstellt worden. Anschließend wurde die Anzahl auf vier Gebäuderiegel erhöht, um eine Bebauung mit hoher Nutzungseffizienz realisieren zu können. Unter anderem mussten hierbei die Vorgaben des Landesamtes für Flüchtlingsangelegenheiten berücksichtigt und eine größere Anzahl an Unterkünften für Geflüchtete geschaffen werden. Zugunsten eines beruhigten Innenraumbereich für die zukünftigen Bewohner sowie eine optimierte Belüftung, Belichtung und Besonnung wurde auf die parallelen Gebäuderiegel verzichtet und eine städtebauliche Form mit einer Hofsituation geplant. Diese städtebauliche Figur dient als weitere Grundlage für die städtebauliche Entwicklung des Plangebiets.*

*Folglich wurde für das Allgemeine Wohngebiet eine Geschossfläche von insgesamt maximal 16.025 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die daraus rechnerische Geschossflächenzahl liegt bereits über dem Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung. Eine weitere Erhöhung der Geschossfläche hätte zudem die Folge, dass sich negative Auswirkungen auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung im Plangebiet sowie der umliegenden Bebauung ergeben würden. Eine höhere Bebauung lässt sich zudem vor dem Hintergrund der notwendigen Abstandsmaße, der hiermit verbundenen Verschattung und der erforderlichen Rücksichtnahme gegenüber der angrenzenden Wohnnutzung nicht ableiten. Die höhere, sechsgeschossige Bebauung ist zu den öffentlichen Gebäuden / Grundstücken (Schule, Sporthalle) hin geplant. Zu den bestehenden niedrigeren Gebäuden und schutzbedürftigeren Wohnnutzungen nördlich und östlich des Geltungsbereichs ist eine geringere zulässige Bebauung mit maximal 5 Vollgeschossen geplant. Auf Grund der sonstigen, aus der Nachbarschaft erfolgten Äußerungen zu einer zu hohen beziehungsweise zu sehr heranrückenden Bebauung ist nicht erkennbar, dass eine städtebaulich verträgliche Verdichtung durch eine höhere Bebauung möglich ist.*

*Im Sinne einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird die bisherige Planung daher weiterverfolgt.*

## **Bürger 2; Schreiben vom 05.03.2024**

### Äußerung 2.1

Nach nochmaliger Einsichtnahme in die ausliegenden Planungsunterlagen müssen wir, bei unserer ausdrücklich negativen Stellungnahme zum B-Plan XIV-172-1 bleiben. Mit der Fertigstellung der Gebäude am Südrand des Grundstücks Rudower Straße 184 konnten wir schon jetzt während der Wintermonate Dezember und Januar feststellen, dass wir keine Sonne mehr sehen konnten. Mit der Umsetzung bzw. Baumaßnahmen der

beiden geplanten nördlichen Gebäude wird sich das für unsere Situation noch verschärfen.

Insbesondere das größere Gebäude an der unmittelbaren Grundstücksgrenze zu unserem Grundstück wird einen sehr negativen Einfluss auf unser Grundstück haben. Wenn man dazu im Verschattungsgutachten lesen kann, dass die zwei Bäume an der Grundstücksgrenze ohnehin eine Verschattung herbeiführen, kann dies nur als blanker Zynismus beschrieben werden. Die Bäume sind jeweils nicht mal 1/3 so hoch wie das geplante Gebäude. Und von den Bäumen schaut keiner auf unsere Wiese!

#### Abwägung

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

*Die Lage der geplanten fünfgeschossigen Wohngebäude des Städtebaulichen Konzepts wurde nach der frühzeitigen Offenlage im Rahmen einer Besonnungsuntersuchung geprüft. Obwohl die Abstandsflächen der geplanten nördlichen Wohngebäude als auch die der Baugrenzen nicht unterschritten werden, wurde als Resultat der Untersuchung der geplante nordwestliche Baukörper verschoben. Der Abstand zur nordwestlichen Grundstücksgrenze vergrößert sich damit um 3 Meter von circa 9 Meter auf circa 12 Meter. Der Abstand der Baugrenze des nordwestlichen Gebäudes zur nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze beträgt somit circa 9 m. Der Baukörper entfernt sich somit weiter von der Grundstücksgrenze und der Wohnbebauung der Nachbargrundstücke im Norden. Durch die Verschiebung des Gebäudes wird die Verschattung der Nachbargrundstücke verringert. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung werden berücksichtigt.*

*Seit den vergangenen Jahren besteht in Berlin ein zunehmender Bedarf an Wohnraum, insbesondere an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen, sowie ein anhaltender Bedarf nach Flüchtlingsunterbringungen im gesamten Stadtgebiet. Das vorliegende Plangebiet ist für Wohnnutzungen und die Unterbringung von Flüchtlingen gut geeignet. Das Plangebiet war außerdem bereits im Bestand von einer fünfgeschossigen Bebauung geprägt, so dass die geplanten Gebäude keine erhebliche Verdichtung gegenüber dem Bestand darstellen.*

*Der Bebauungsplan XIV-172 setzte für die geplante Wohnbaufläche bereits eine Geschossflächenzahl von 1,2 fest. Bezogen auf das allgemeine Wohngebiet entspricht die im Bebauungsplan XIV-172-1 zur Festsetzung vorgesehene Geschossfläche einer Geschossflächenzahl von 1,29. Die damit einhergehende geringfügige Überschreitung*

*der Orientierungswerte einer rechnerischen Geschossflächenzahl um 0,09 liegt jedoch in einem städtebaulich verträglichen Rahmen.*

*Demgegenüber wird durch die geplanten Wohngebäude dringend benötigter Wohnraum geschaffen, welcher durch die auszubildende Gebäudehöhe und der Geschossfläche effektiv ausgeschöpft werden kann.*

*Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung wird mit dem Bebauungsplan entsprochen. Mit der Festsetzung von 5-6-geschossigen Gebäuden wird einerseits dem Belang des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und andererseits durch die Höhe der Gebäude der Wohnungsnot im Land Berlin Rechnung getragen. Diese effektive Flächenausnutzung durch eine höhere Bebauung ermöglicht eine größere Anzahl an Wohneinheiten im Verhältnis zum geringen Flächenverbrauch. Hierbei wurden die Belange der Nachbarschaft dahingehend berücksichtigt, dass die Gebäudehöhen zu den Einfamilienhäusern hin mit einem Geschoss niedriger gebaut wurden.*

### Äußerung 2.3

Der geplante Gebäudeabstand von 9,0 m zu unserer Grundstücksgrenze ist viel zu kurz. Die Höhe von fünf Vollgeschossen ist viel zu hoch. Die gesamte Bebauung ist viel zu massiv und dicht für ein Einfamilienhausgebiet. Warum derartige Maßnahmen nicht auf größere Freiflächen geplant werden, ist für uns nicht nachvollziehbar.

### Abwägung

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

*Die erforderlichen Abstandsflächen von Gebäuden zu Nachbargrundstücken richten sich nach den gesetzlichen Regelungen in § 6 Bauordnung für Berlin. Die Abstandsmaße werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten. Damit ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks weder erkennbar noch zu erwarten.*

*Der Bebauungsplan XIV-172, festgesetzt am 13.9.1972, setzte für die geplante Wohnbaufläche bereits eine Geschossflächenzahl von 1,2 fest. Damit ist bereits seit den 70er Jahren die planungsrechtliche Zulässigkeit für eine dichte Bebauung auf dieser Fläche gegeben. Da Berlin, durch die stetig steigende Bevölkerungszahl, einen weiterhin hohen Bedarf an Wohnungen hat, wird mit dem Bebauungsplan und der höheren Bebauungsdichte diesem Belang Rechnung getragen. Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung wird hier unter Berücksichtigung eines platzsparenden Bauens gefolgt.*

*Stadträumlich betrachtet liegt der Geltungsbereich im Übergang der Großwohnsiedlung Gropiusstadt mit ihren Hochhäusern hin zur kleinteiligen niedrigeren Bebauung der Ortsteile Rudow und Buckow. Das Plangebiet war außerdem bereits im Bestand von einer fünfgeschossigen Bebauung geprägt, so dass die geplanten Gebäude keine erhebliche städtebauliche Verdichtung gegenüber dem Bestand darstellen.*

#### Äußerung 2.4

Wir dürfen nochmals feststellen, dass mit der Umsetzung der Planungen der Wert unseres Grundstücks um 50% reduziert wird!

Abschließend bleibt festzuhalten, dass wir von allen betroffenen Anrainergrundstücken mit großem Abstand die negativsten Resultate davontragen müssen. Wir fragen uns daher warum?

#### Abwägung

*Von einer Wertminderung der Immobilie ist nicht auszugehen.*

*Ein wirtschaftlicher Verlust des genannten Grundstücks ist durch den Bebauungsplan nicht abzuleiten. Einschränkungen der Nutzung bestehen nicht. Die planungsrechtliche Ausnutzung eines Grundstückes unter Beachtung der Abstandregeln obliegt dem jeweiligen Eigentümer. Gleiches gilt für betroffene Nachbarn. Im Nachbarschaftsrecht urteilt die Rechtsprechung nach dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 Bürgerliches Gesetzbuch). Danach hat jeder Nachbar in Ausübung seiner Rechte und in Erfüllung seiner Pflichten so zu handeln, dass er auch die Interessen des Nachbarn einbezieht.*

### **Bürger 3; Schreiben vom 10.03.2024**

#### Äußerung 3.1

Nach Einsichtnahme in die ausliegenden Planungsunterlagen müssen wir eine ausdrücklich negative Stellungnahme zum B-Plan XIV- 172-1 abgeben.

Mit der Fertigstellung der Gebäude am Südrand des Grundstücks Rudower Straße 184 konnten wir schon jetzt feststellen, dass das Vorhaben eine erdrückende Wirkung gegenüber der Nachbarbebauung, auslöst. Die Höhe und das Volumen der geplanten Gebäude ein Übermaß besitzen und auch nicht annähernd den vorhandenen Gebäuden gleichartig sind.

Der geplante Gebäudeabstand ist viel zu kurz und die Höhe von 5 Geschossen viel zu hoch. Den bestehenden Immobilien wird Licht und Luft genommen.

#### Abwägung

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

*Die erforderlichen Abstandsflächen von Gebäuden zu Nachbargrundstücken richten sich nach den gesetzlichen Regelungen in § 6 Bauordnung für Berlin. Die Abstandsmaße werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten. Damit ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks weder erkennbar noch zu erwarten.*

*Seit den vergangenen Jahren besteht in Berlin ein zunehmender Bedarf an Wohnraum, insbesondere an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen, sowie ein anhaltender Bedarf nach Flüchtlingsunterbringungen im gesamten Stadtgebiet. Das vorliegende Plangebiet ist für Wohnnutzungen und die Unterbringung von Flüchtlingen gut geeignet. Das Plangebiet war außerdem bereits im Bestand von einer fünfgeschossigen Bebauung geprägt, so dass die geplanten Gebäude keine erhebliche Verdichtung gegenüber dem Bestand darstellen.*

*Der Bebauungsplan XIV-172, festgesetzt am 13.9.1972, setzte für die geplante Wohnbaufläche bereits eine Geschossflächenzahl von 1,2 fest. Bezogen auf das allgemeine Wohngebiet entspricht die zur Festsetzung vorgesehene Geschossfläche im Bebauungsplan XIV-172-1 einer Geschossflächenzahl von 1,29. Die damit einhergehende geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte einer rechnerischen Geschossflächenzahl um 0,09 liegt jedoch in einem städtebaulich verträglichen Rahmen. Demgegenüber wird durch die geplanten Wohngebäude dringend benötigter Wohnraum geschaffen, welcher durch die auszubildende Gebäudehöhe und der Geschossfläche effektiv ausgeschöpft werden kann.*

*Damit ist bereits seit den 70er Jahren die planungsrechtliche Zulässigkeit für eine dichte Bebauung auf dieser Fläche gegeben. Da Berlin, durch die stetig steigende Bevölkerungszahl, einen weiterhin hohen Bedarf an Wohnungen hat, wird mit dem Bebauungsplan und der höheren Bebauungsdichte diesem Belang Rechnung getragen. Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung wird hier unter Berücksichtigung eines platzsparenden Bauens gefolgt.*

*Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung wird mit dem Bebauungsplan entsprochen. Mit der Festsetzung von 5-6-geschossigen Gebäuden wird einerseits dem Belang des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und andererseits durch die Höhe der Gebäude der Wohnungsnot im Land Berlin Rechnung getragen. Diese effektive Flächenausnutzung durch eine höhere Bebauung ermöglicht eine größere Anzahl an Wohneinheiten im Verhältnis zum geringen Flächenverbrauch. Hierbei wurden die Belange der Nachbarschaft dahingehend berücksichtigt, dass die Gebäudehöhen zu den Einfamilienhäusern hin mit einem Geschoss niedriger gebaut wurden.*



*Aus der Besonnungsuntersuchung geht hervor, dass nach Verschiebung des nordwestlichen Gebäudes eine ausreichende Besonnung sowohl zur Tag- und Nachtgleiche am 21. März als auch im Winter am 17. Januar erreicht wird. Die Lage und Ausführung der neu zu errichtenden nördlichen Gebäude haben demnach besonnungstechnisch keinen negativen Einfluss auf die nächstgelegenen Nachbargebäude.*

### Äußerung 3.3

Das Ortsbild ist jetzt schon beeinträchtigt und mit der Bauausführung die beiden geplanten nördlichen Gebäude wird sich unsere Situation noch verschärfen.

Von einem reinem Einfamilienhausgebiet sind wir zur Hochhausgebiet, geworden.

Der Bau in der Rudower Straße 184 entspricht nicht der Art unseres Baugebiets. Wir verlangen das der Charakter unseres Gebiets erhalten bleibt.

### Abwägung

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

*Stadträumlich betrachtet liegt der Geltungsbereich im Übergang der Großwohnsiedlung Gropiusstadt mit ihren Hochhäusern hin zur kleinteiligen niedrigeren Bebauung der Ortsteile Rudow und Buckow. Das Plangebiet war bereits im Bestand von einer fünfgeschossigen, sehr kompakten Bebauung geprägt, so dass die geplanten Gebäude keine erhebliche städtebauliche Verdichtung gegenüber dem Bestand darstellen.*

### Äußerung 3.4

Wir dürfen nochmals feststellen, dass mit der Umsetzung der Planungen die Werte unserer Grundstücke reduziert werden, wir fragen uns daher warum?

### Abwägung

*Von einer Wertminderung der Immobilie ist nicht auszugehen.*

*Ein wirtschaftlicher Verlust des genannten Grundstücks ist durch den Bebauungsplan nicht abzuleiten. Einschränkungen der Nutzung bestehen nicht. Die planungsrechtliche Ausnutzung eines Grundstückes unter Beachtung der Abstandregeln obliegt dem jeweiligen Eigentümer. Gleiches gilt für betroffene Nachbarn. Im Nachbarschaftsrecht urteilt die Rechtsprechung nach dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 Bürgerliches Gesetzbuch). Danach hat jeder Nachbar in Ausübung seiner Rechte und in Erfüllung seiner Pflichten so zu handeln, dass er auch die Interessen des Nachbarn einbezieht.*

**Bürger 4; Schreiben vom 12.03.2024**

#### Äußerung 4.1

Ich bin mir unsicher ob der Bezirk diese Gemeinbedarfsfläche nicht lieber zur Vorhaltung für den Gemeinbedarf sichern sollte. Die Fläche liegt als Alleinstellungsmerkmal angebunden an weitere Gemeinbedarfseinrichtungen. Flächen für Wohnungsbau und Nachverdichtung sind nachweislich in den umliegenden Gebieten vorhanden und im Besitz der landeseigenen Gesellschaften. Wenn auch die Konzeption des Projekts im ersten Blick nicht abwegig erscheint, so sind diese Flächen für Gemeinbedarf für die nächste Generationsspanne verloren.

#### Abwägung

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

*Seit den vergangenen Jahren besteht in Berlin ein zunehmender Bedarf an Wohnraum, insbesondere an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen, sowie ein anhaltender Bedarf nach Flüchtlingsunterbringungen im gesamten Stadtgebiet. Das vorliegende Plangebiet ist für Wohnnutzungen und die Unterbringung von Flüchtlingen gut geeignet. Aus diesen Gründen fand die Übergabe von Teilflächen des landeseigenen Grundstückes Rudower Straße 184 an die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft degewo statt, um auf dem nunmehr ehemaligen Schulstandort die Errichtung sowohl von Wohnungen als auch kurzfristig von Modularen Unterkünften für Flüchtlinge zu realisieren.*

*Die im Bebauungsplan XIV-172 festgesetzte Gemeinbedarfsfläche, die auf der Fläche des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans als Schulstandort genutzt wurde, ist nicht aufgegeben worden, sondern in südlicher Richtung verlagert. Durch die Verlagerung des Schulstandortes und eine sinnvollere Flächenaufteilung, ist es möglich, sowohl dem Bedarf nach Wohnraum nachzukommen als auch die Flächen für den Schulstandort bereitzustellen.*

#### **Bürger 5; Schreiben vom 12.03.2024**

#### Äußerung 5.1

Nach Einsichtnahme in die ausliegenden Planungsunterlagen müssen wir eine ausdrücklich negative Stellungnahme zum B-Plan XIV-172-1 abgeben. Mit der Fertigstellung der Gebäude am Südrand des Grundstücks Rudower Straße 184 konnten wir schon jetzt während der Wintermonate Dezember und Januar feststellen, dass wir kaum Sonne mehr sehen konnten. Mit der Umsetzung bzw Baumaßnahmen der beiden geplanten nördlichen Gebäude wird sich das für unsere Situation noch verschärfen. Insbesondere das größere Gebäude wird einen sehr negativen Einfluss auf unser Grundstück haben. Wenn man dazu im Verschattungsgutachten lesen kann, dass Bäume

ohnehin eine Verschattung herbeiführen, kann dies nur als blanker Zynismus beschrieben werden. Die Bäume sind jeweils nicht mal 1/3 so hoch wie das geplante Gebäude. Und von den Bäumen schaut keiner auf unsere Wiese!

#### Abwägung

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

*Die Lage der geplanten fünfgeschossigen Wohngebäude des Städtebaulichen Konzepts wurde nach der frühzeitigen Offenlage im Rahmen einer Besonnungsuntersuchung geprüft. Obwohl die Abstandsflächen der geplanten nördlichen Wohngebäude als auch die der Baugrenzen nicht unterschritten werden, wurde als Resultat der Untersuchung der geplante nordwestliche Baukörper verschoben. Der Abstand zur nordwestlichen Grundstücksgrenze vergrößert sich damit um 3 Meter von circa 9 Meter auf circa 12 Meter. Der Abstand der Baugrenze des nordwestlichen Gebäudes zur nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze beträgt somit circa 9 Meter. Der Baukörper entfernt sich somit weiter von der Grundstücksgrenze und der Wohnbebauung der Nachbargrundstücke im Norden. Durch die Verschiebung des Gebäudes wird die Verschattung der Nachbargrundstücke verringert. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung werden berücksichtigt.*

*Seit den vergangenen Jahren besteht in Berlin ein zunehmender Bedarf an Wohnraum, insbesondere an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen, sowie ein anhaltender Bedarf nach Flüchtlingsunterbringungen im gesamten Stadtgebiet. Das vorliegende Plangebiet ist für Wohnnutzungen und die Unterbringung von Flüchtlingen gut geeignet. Das Plangebiet war außerdem bereits im Bestand von einer fünfgeschossigen Bebauung geprägt, so dass die geplanten Gebäude keine erhebliche Verdichtung gegenüber dem Bestand darstellen.*

*Der Bebauungsplan XIV-172 setzte für die geplante Wohnbaufläche bereits eine Geschossflächenzahl von 1,2 fest. Bezogen auf das allgemeine Wohngebiet entspricht die zur Festsetzung vorgesehene Geschossfläche im Bebauungsplan XIV-172-1 einer Geschossflächenzahl von 1,29. Die damit einhergehende geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte einer rechnerischen Geschossflächenzahl um 0,09 liegt jedoch in einem städtebaulich verträglichen Rahmen. Demgegenüber wird durch die geplanten Wohngebäude dringend benötigter Wohnraum geschaffen, welcher durch die auszubildende Gebäudehöhe und der Geschossfläche effektiv ausgeschöpft werden kann.*

*Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung wird mit dem Bebauungsplan entsprochen. Mit der Festsetzung von 5-6-geschossigen Gebäuden wird einerseits dem Belang des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und andererseits durch die Höhe der Gebäude der Wohnungsnot im Land Berlin Rechnung getragen. Diese effektive Flächenausnutzung durch eine höhere Bebauung ermöglicht eine größere Anzahl an Wohneinheiten im Verhältnis zum geringen Flächenverbrauch. Hierbei wurden die Belange der Nachbarschaft dahingehend berücksichtigt, dass die Gebäudehöhen zu den Einfamilienhäusern hin mit einem Geschoss niedriger gebaut wurden.*

#### Äußerung 5.2

Der geplante Gebäudeabstand von 9,0 m zu der Grundstücksgrenze ist viel zu kurz. Die Höhe von fünf Vollgeschossen ist viel zu hoch. Die gesamte Bebauung ist viel zu massiv und dicht für ein Einfamilienhausgebiet. Warum derartige Maßnahmen nicht auf größere Freiflächen geplant werden, ist für uns nicht nachvollziehbar.

#### Abwägung

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

*Die erforderlichen Abstandsflächen von Gebäuden zu Nachbargrundstücken richten sich nach den gesetzlichen Regelungen in § 6 Bauordnung für Berlin. Die Abstandsmaße werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten. Damit ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks weder erkennbar noch zu erwarten.*

*Der Bebauungsplan XIV-172, festgesetzt am 13.9.1972, setzte für die geplante Wohnbaufläche bereits eine Geschossflächenzahl von 1,2 fest. Damit ist bereits seit den 70er Jahren die planungsrechtliche Zulässigkeit für eine dichte Bebauung auf dieser Fläche gegeben. Da Berlin, durch die stetig steigende Bevölkerungszahl, einen weiterhin hohen Bedarf an Wohnungen hat, wird mit dem Bebauungsplan und der höheren Bebauungsdichte diesem Belang Rechnung getragen. Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung wird hier unter Berücksichtigung eines platzsparenden Bauens gefolgt.*

*Stadträumlich betrachtet liegt der Geltungsbereich im Übergang der Großwohnsiedlung Gropiusstadt mit ihren Hochhäusern hin zur kleinteiligen niedrigeren Bebauung der Ortsteile Rudow und Buckow. Das Plangebiet war außerdem bereits im Bestand von einer fünfgeschossigen Bebauung geprägt, so dass die geplanten Gebäude keine erhebliche städtebauliche Verdichtung gegenüber dem Bestand darstellen.*

#### Äußerung 5.3

Wir dürfen nochmals feststellen, dass mit der Umsetzung der Planungen die Werte unserer Grundstücke reduziert werden, wir fragen uns daher warum?

### Abwägung

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

*Von einer Wertminderung der Immobilie ist nicht auszugehen.*

*Ein wirtschaftlicher Verlust des genannten Grundstücks ist durch den Bebauungsplan nicht abzuleiten. Einschränkungen der Nutzung bestehen nicht. Die planungsrechtliche Ausnutzung eines Grundstücks unter Beachtung der Abstandregeln obliegt dem jeweiligen Eigentümer. Gleiches gilt für betroffene Nachbarn. Im Nachbarschaftsrecht urteilt die Rechtsprechung nach dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 Bürgerliches Gesetzbuch). Danach hat jeder Nachbar in Ausübung seiner Rechte und in Erfüllung seiner Pflichten so zu handeln, dass er auch die Interessen des Nachbarn einbezieht.*

## **6. Berliner Stadtreinigungsbetriebe; Schreiben vom 13.03.2024**

### Äußerung 6.1

Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung bzw. Reinigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.

### Abwägung

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

## **7. Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz; Schreiben vom 13.03.2024**

### Äußerung 7.1

Nach Einsichtnahme in die Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 27.03.2020. Diese behält weiterhin Ihre Gültigkeit und ergänzen diese wie folgt.

### Abwägung

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

*Die Stellungnahme zur der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde abgewogen und das Ergebnis in der Bezirksamtssitzung Nummer 28/20 am 25. 8.2020 beschlossen.*

### Äußerung 7.2

Es ist immer wieder unverständlich für uns, weshalb eine Genehmigung zur Baufeldfreimachung erteilt wird, obwohl die Planreife des B-Plans noch nicht erreicht ist.

Dies ist gesetzlich nicht begründbar. Auch im vorliegenden Fall ist der Abriss bereits vollständig erledigt und der Bau des ersten MUF-Gebäudes hat begonnen.

Wozu werden Leitfäden zur Bürgerbeteiligung bei Bauvorhaben erstellt und warum wird dann noch die Öffentlichkeit beteiligt, wenn sowieso schon alles feststeht und nicht mehr änderbar ist. Das ist eine Missachtung des Partizipationsprozesses, der in solchen Fällen, durchgeführt werden muss. Wozu gibt es überhaupt das Handbuch der Partizipation, wenn es doch nur missachtet wird?

Auch wenn wir Verständnis für enge Zeitpläne und drängende Bedürfnisse, wie Unterkünfte für Flüchtlinge bzw. Wohnbebauung, haben, so ist es nicht nachvollziehbar, warum das B-Plan-Verfahren so lange hinaus gezögert und artenschutzrechtliche Verstöße in Kauf genommen wurden? Bürger, Behörden und Verbände werden vor vollendete Tatsachen gestellt und ein demokratischer Beteiligungsprozess vorgetäuscht, in dem im Nachhinein eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wird. Das lehnen wir ab und behalten uns eine rechtliche Prüfung des Sachverhalts vor.

Dass ein Beteiligungsprozess vor der Schaffung von Tatsachen erforderlich ist, zeigen immer wieder die Kritikpunkte.

#### Abwägung

*Mit der Baugenehmigung Nummer 2019 / 772 vom 13.07.2020 wurde gemäß § 64 Bauordnung für Berlin die Errichtung von zwei modularen Unterkünften für Geflüchtete genehmigt. Diese Modularen Unterkünfte für Flüchtlinge sind gemäß § 31 Absatz 2 Baugesetzbuch von den Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-172 befreit. Die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung der beiden Gebäude für Flüchtlingsunterkünfte ist somit gegeben.*

*Zum Bebauungsplanentwurf XIV-172-1 erfolgten die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 Baugesetzbuch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.*

*Für die Baufeldfreimachung zur Errichtung der genehmigten Modularen Unterkünfte wurden sowohl die Entkernungsarbeiten als auch die Abbrucharbeiten des ehemaligen Schulgebäudes durch eine Umweltbaubegleitung mit Schwerpunkt Arten- und Biotopschutz in insgesamt 28 Begehungen von September 2021 - Oktober 2022 begleitet. Die Umweltbaubegleitung wurde eingesetzt, um artenschutzrechtlichen Verstößen im Zusammenhang mit dem Gebäudeabriss entgegenzuwirken. Sie erfolgte in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.*

### Äußerung 7.3

So ist die Textliche Festsetzung, TF 9 so unkonkret und lässt dem Investor absolut freie Hand, zu pflanzen, was er will. Es gibt keine Vorgaben über die Verwendung heimischer Arten, noch der Pflanzqualität und es genügt lt. TF 9, wenn der „Eindruck einer dichten Hecke“ entsteht. D. h. es muss noch lange keine geschaffen werden. Eine solche „Hecke“ ist naturschutzfachlich ungeeignet, Fortpflanzungs- und Ruhestätten nachgewiesener Arten, wie z. B. des Haussperlings, Amsel, etc. auszugleichen. Die nachgewiesenen Arten werden aufgrund dessen, dass sie kein ‚für den Bruterfolg ausreichendes Angebot‘ (VG Hessen Urteil v. 15.12.2021, 3 C 1465.N, RN 259) an Strukturen mehr finden, verschwunden sein.

### Abwägung

*Die Textliche Festsetzung Nummer 9 verpflichtet den Vorhabenträger gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 a) Baugesetzbuch und § 9 Absatz 4 Baugesetzbuch zur Anpflanzung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen aus artenschutzrechtlichen sowie städtebaulichen Gründen und als Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz.*

*Durch die Festsetzung der Anpflanzung von Arten, die ausgewachsen eine Mindesthöhe von 2 Meter erreichen, werden bereits verbindliche Aussagen zur Ausprägung der Heckenstruktur getroffen. Die textliche Festsetzung dient der Definition einer gewissen Pflanzqualität unter anderem zur Aufwertung der Fläche im Sinne des Artenschutzes. Ergänzend zur der Textlichen Festsetzung 9 wurde der Hinweis Nummer 2 aufgenommen, welcher die Anwendung von heimischen Arten entsprechend der Pflanzliste 1 empfiehlt.*

*Im städtebaulichen Vertrag wird die Verwendung heimischer Pflanzenarten gemäß Pflanzliste 1 rechtlich gesichert. Ebenso ist dort geregelt, dass die Heckenpflanzung mehrreihig und mit einem Abstand von 1 Meter anzulegen ist.*

### Äußerung 7.4

Auch TF 10 ist so allgemein gehalten, dass wir davon ausgehen, dass dort, wenn überhaupt, lediglich Sedum-Wüsten entstehen werden, die keine Lebensräume für Insekten bieten, sondern nur Nahrung. Das ist zur Abwendung der Biodiversitätskrise unzureichend, da es keine Festsetzungen über die Schaffung eines Biodiversitätsdaches gibt. Das lehnen wir ab.

### Abwägung

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

*Die Textliche Festsetzung 10 verpflichtet den Vorhabenträger gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 und 25 a) Baugesetzbuch zu Begrünungsmaßnahmen für Dachflächen.*

*Ergänzend zur der Textlichen Festsetzung 10 wird der Hinweis Nummer 3 aufgenommen, welcher die Anwendung der Pflanzliste 2 empfiehlt. Diese Pflanzliste entspricht den Ergebnissen für insektenfreundliche Pflanzen für Gründächer nach Vorlage durch den Bundesverband GebäudeGrün eingetragener Verein.*

*Die Textliche Festsetzung dient vorrangig als Maßnahme der Reduzierung der abflusswirksamen Fläche durch Erhöhung des verdunstungsfähigen Anteils. Grundsätzlich wird mit der Pflanzliste 2 eine Biodiversität empfohlen und angestrebt. Darüber hinaus wird mit den Bepflanzungsmaßnahmen und dem Erhalt der Bäume bereits ein Beitrag zur Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Fläche geleistet.*

#### Äußerung 7.5

Das Regenwasser der Dächer wird nicht vor Ort versickert, sondern nur gedrosselt in den Regenwasserkanal abgeben. Soweit zur Verwirklichung des Ziels der Schwammstadt Berlin. Es gibt keine Angaben zur Verwendung des zurück gehaltenen Regenwassers, beispielsweise für die Bewässerung des Freianlagengrüns oder der Stützung des neu geschaffenen Teiches als Ausgleich auf der Nachbarfläche. Das lehnen wir in Zeiten des allgemein anerkannten Klimawandels ab. Stattdessen werden die Wege innerhalb der B-Plan-Fläche als Versickerungsfläche gestaltet (Begründung S. 61, TF 11), dessen Wasser durch Gummiabrieb, Streusalz, Öl und Benzin belastet ist.

#### Abwägung

*Das in Auftrag gegebene Baugrundgutachten hat festgestellt, dass der Untergrund anhand der anstehenden Geschiebesedimente für eine Versickerung erschwert ist, da oberhalb und innerhalb der bindigen Schichten lokal aufstauendes Schichtenwasser festgestellt wurde. Im Konzept zum Umgang mit dem Niederschlagswasser wird aufgrund der erschwerten Versickerungsbedingungen die Möglichkeit der Einleitung des gesammelten Regenwassers in den anliegenden Regenwasserkanal in der Rudower Straße genutzt. Jedoch werden die Niederschläge der befestigten Wegeflächen, die in Betonpflaster mit Gefälle ausgeführt werden, direkt in die seitlich angrenzenden Grünflächen entwässert. Da diese zum größten Teil nicht für den motorisierten Individualverkehr vorgesehen sind, ist hier mit keinem erhöhten Schadstoffeintrag durch Gummiabrieb, Öl und Benzin zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung von Streusalz in Berlin gemäß § 39 Berliner Naturschutzgesetz verboten ist. Den Bedenken steht zudem entgegen, dass für die Überflutung Mulden und Überflutungsbereiche angelegt werden müssen.*



### Äußerung 7.8

Die Dachbegrünung stellt keine „vollständige Versickerung“ dar, wie es offener Boden ermöglicht (Begründung S. 73). Dachbegrünung, vor allem mit einer Deckschicht von 10 Zentimeter verzögert lediglich die Abgabe des Regenwassers von den Dächern an die Umgebung, da die Speicherleistung dieser Mindest-Deckung auch nur minimal ist. Nicht umsonst werden hier Regenrückhaltebecken und Füllkörperrigolenelemente gebaut.

### Abwägung

*Die ursprünglich geplante vollständige Niederschlagswasserversickerung konnte nicht weiterverfolgt werden, da aus dem Baugrundgutachten herauskam, dass der Untergrund anhand der anstehenden Geschiebesedimente für eine Versickerung erschwert ist, da oberhalb und innerhalb der bindigen Schichten lokal aufstauendes Schichtenwasser festgestellt wurde.*

*Mit der textlichen Festsetzung Nummer 10 ergeben sich bei der Ausnutzung der maximalen festgesetzten Grundfläche von 2.935 m<sup>2</sup> auf den Dächern im Allgemeinen Wohngebiet insgesamt circa 1.760 m<sup>2</sup> extensiver Dachbegrünungsflächen. Diese Maßnahme dient der Verbesserung des Naturhaushaltes und der Minderung der Eingriffe in die betroffenen Schutzgüter, insbesondere der Reduzierung der abflusswirksamen Fläche durch Erhöhung des verdunstungsfähigen Anteils. Durch die Anlage von Füllkörperrigolenelementen und Regenrückhaltebecken wird zudem die Rückhaltewirkung von Niederschlagwasser optimiert.*

### Äußerung 7.9

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Fortschreibung 20.09.2022)

Gemäß EuGH-Urteil vom 04.03.2021, Rs. C 473-19 und 474-19 – ist die Festlegung von Vogelarten als sog. planungsrelevante Arten hinfällig, da die Verbotstatbestände des §44 BNatSchG für sämtliche Arten gelten (AFB, S. 11). Demzufolge hätte für alle nachgewiesenen Arten eine Prüfung der Reviere und den darin genutzten Strukturen erfolgen müssen (VG Hessen Urteil v. 15.12.2021, 3 C 1465.N, RN 259), um klarzustellen, ob und in welchem Maße diese durch die Baumaßnahmen (inkl. Bauvorbereitung, Abriss, etc.) beeinträchtigt werden und entsprechend auszugleichen sind (Neupflanzung von Sträuchern, Interimslösungen, etc.).

### Abwägung

*Wie in Kapitel 5.1.2 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags dargelegt wurde, erfolgte die artenschutzrechtliche Prüfung für die nachgewiesenen Brutvogelarten, also die Arten für die ein Nachweis eines Brutplatzes / Brutreviers erbracht wurde, und nicht nur für die*

*sogenannten Planungsrelevanten Arten, von denen gemäß Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag auch keine nachgewiesen wurden („Keine der nachgewiesenen Brutvogelarten gehört zu den planungsrelevanten Brutvogelarten für das Land Berlin (Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt 2021).“).*

*Im Zuge der Baufeldfreimachung für die Errichtung der genehmigten Modularen Unterkünfte für Geflüchtete wurde der Bauablauf der Entkernung und der Abbrucharbeiten des alten Schulgebäudes durch eine Umweltbaubegleitung mit Schwerpunkt Arten- und Biotopschutz in insgesamt 28 Begehungen von September 2021 - Oktober 2022 begleitet. Die Begehungen fanden im Herbst 2021 zunächst in einem vierwöchigen Rhythmus statt und wurden ab Januar 2022 größtenteils in einem zweiwöchigen Rhythmus im Zusammenhang mit der regelmäßig stattfindenden Baubesprechung auf dem Gelände durchgeführt. Grundlage für die Ausführung der Umweltbaubegleitung für den Zeitraum der Gebäudeentkernung war das mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmte „Artenschutzrechtliche Konzept zur Sicherung von besonders und streng geschützten Arten im Rahmen der Entkernung eines Gebäudes auf der Liegenschaft WIE 11903 Rudower Straße 184 - Neukölln/Gropiusstadt“ (09/2021). Im Zusammenhang mit der daran anschließenden Baufeldfreimachung und dem Gebäudeabriss des alten Schulgebäudes wurden alle ebenfalls im Rahmen der Kartierung nachgewiesenen Arten mit ihren Revieren und Habitatstrukturen berücksichtigt. Etwaige Inanspruchnahmen von Gehölz- Habitaten und Revierstrukturen wurden mit der unteren Naturschutzbehörde Neukölln fachgerecht abgestimmt. Diese Maßnahmen waren nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, da für den Bau der Modularen Unterkünfte für Geflüchtete bereits eine Baugenehmigung vorlag.*

#### Äußerung 7.10

Nicht nur sechs der im Winter 2020 untersuchten Bäume weisen ein Potenzial für Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) auf, sondern mind. 11 Bäume. Denn auch die mit Efeu bewachsenen Bäume bieten mehr Möglichkeiten zum Nisten, Aufzucht der Jungen und zum Ruhen, als Bäume ohne Bewuchs. Diese Bäume fehlen in der Bewertung.

#### Abwägung

*Während der Begehung im Winter 2020 wurden durch die beauftragten Kartierer insgesamt 33 Bäume untersucht, die aufgrund von Alter, Stammumfang und/oder ihrer Oberflächenstruktur über Potenzial für Baumhöhlungen oder als Lebensstätten geeignete Nischen verfügen.*

*Im Rahmen der Untersuchung konnten keine Spuren, die auf besetzte Niststätten von Vögeln hinweisen, erfasst werden. Insgesamt 6 der 33 untersuchten Gehölze besitzen Habitatstrukturen die sich für eine Ansiedlung von Arten von Höhlenbrütern eignen (siehe Kapitel III 1. Auswirkungen auf die Umwelt in der Begründung). Um die vorhandenen Nischen an Bäumen für Höhlenbrüter zu gewichten, wurden die 6 benannten Bäume mit einem gesonderten Habitatpotenzial belegt und bei Verlust mit einem Kompensationsfaktor und einer Ausgleichspflicht belegt. Für sonstige Baum- und Biotopstrukturen mit Nachweis von Brutvögeln aus den Kartierungen wurden bei Verlust ebenfalls Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Des Weiteren wurde im Rahmen der Umweltbaubegleitung das Brutgeschehen im Plangebiet beobachtet.*

#### Äußerung 7.11

Unklar ist, welche Maßnahmen, wo vorab ergriffen wurden, um die 40 Nistplätze des Haussperlings (BUBO 2022) ohne time lag auszugleichen. Ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen bedarf es einer separaten Ausnahmegenehmigung. Dem Antrag auf „Beseitigung von Niststätten“ bei Gebäudeabriss vom 18.10.2021 hatten wir aufgrund diverser Mängel im Antrag nicht zugestimmt. Weshalb trotzdem im Januar 2022 eine Genehmigung erteilt wurde, von der wir trotz Beteiligung keine Kenntnis erhalten haben, ist nicht nachvollziehbar. Zumal in diesem Antrag nur die Vernichtung von 7 Niststätten, statt wie im Gutachten von 2022 festgestellt 27 bzw. 40 Niststätten des Haussperlings enthalten waren.

#### Abwägung

*Die Äußerung 7.11 bezieht sich ausschließlich auf Vorgänge und Unterlagen, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sind und somit nicht gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch veröffentlicht wurden.*

*Der hier genannte Antrag bezieht sich auf eine artenschutzrechtliche Ausnahme gemäß § 45 Absatz 7 Bundesnaturschutzgesetz, und dient dem Abriss des ehemaligen Schulgebäudes. Das Vorhaben wurde auf Grund einer Befreiung gemäß § 31 Absatz 2 Baugesetzbuch von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans XIV 172 zur Errichtung von modularen Unterkünften für Flüchtlinge genehmigt und ist getrennt vom Bebauungsplanverfahren XIV-172-1 zu betrachten.*

*Da die Umsetzung von vorgezogenen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht möglich war, wurde für den Gebäudeabriss und die Beseitigung von Niststätten des Haussperlings am 18.10.2021 ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahme gemäß § 45 Absatz 7 Bundesnaturschutzgesetz von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 Absatz 1 Nummern 1, 2 und 3 Bundesnaturschutzgesetz) bei der oberen*

*Naturschutzbehörde gestellt. Der Antrag wurde mit Auflagen mit Schreiben vom 14.1.2022 von Seiten der oberen Naturschutzbehörde genehmigt.*

*Um den Verlust der Niststätten am alten Schulgebäude auszugleichen, wurden vor Beseitigung der Niststätten temporäre Ausgleichsmaßnahmen im Verhältnis 1:2 in Form von Sperlingswänden im Plangebiet umgesetzt. Der temporäre Ausgleich darf erst nach Abschluss aller Baumaßnahmen und in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde Neukölln entfernt werden.*

*Es ist richtig, dass zunächst nur sieben Niststätten Bestandteil des Ausnahmeantrags waren. Diese Angabe bezog sich auf die ursprünglich durchgeführten Kartierungen 2020. Aufgrund der regen Nistaktivität und der Besiedlung der kompletten südlichen Gebäudeseite im Frühjahr 2021 wurde der Kompensationsbedarf nachträglich jedoch angepasst. Im Rahmen einer ergänzenden faunistischen Kartierung im Jahr 2021 konnten 14 Niststätten des Haussperlings am alten Schulgebäude nachgewiesen werden, die gemäß den Auflagen des Bescheides vom 14.1.2022 der oberen Naturschutzbehörde mindestens in einem Verhältnis von 1:2 auszugleichen waren. Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Neukölln wurde zur Konzeption der temporären Sperlingswände seinerzeit ein Kompensationsfaktor von 1:3 empfohlen, um bei den temporären Ausgleichsmaßnahmen einen gewissen Puffer zu berücksichtigen (Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und der oberen Naturschutzbehörde am 4.1.2022). Demnach benötigten die zu errichtenden temporären Sperlingswände in der Summe mindestens die Kapazität für 42 Niststätten. Errichtet wurden insgesamt 5 Sperlingswände mit jeweils 6 Koloniekästen mit 3 Einfluglöchern, von denen jeweils zwei für den Ausgleich angerechnet wurden. In der Summe wurden 60 anrechenbare Niststätten bereitgestellt.*

*Während einer erneuten faunistischen Kartierungen 2021 wurden die Niststätten des Haussperlings vom Boden aus erfasst. Um die tatsächliche Anzahl der Niststätten unter den Jalousiekästen und am alten Schulgebäude zu bestimmen, wurde eine weitere Kontrolle durchgeführt.*

*Vor Beginn der Abbrucharbeiten des ehemaligen Schulgebäudes im Jahr 2022 wurde die Fassade unter besonderer Berücksichtigung von Nischen an den Jalousien erneut nach Spuren von Gebäudebrütern abgesucht. An dem Abrissobjekt waren zum Zeitpunkt der Untersuchung (08.02.2022) keine in Nutzung stehenden Brutplätze nachweisbar. Am Gebäude wurden insgesamt 27 Strukturen erfasst, die verlässlich als im Vorjahr genutzter Sperlingsbrutplatz zu bewerten sind. Diese Zahl berücksichtigt nur die sicher nachgewiesenen Brutplätze. Da die Nester des Haussperlings aber vielfach ineinander gebaut wurden, ist die tatsächliche Zahl der Brutplätze mit hoher Wahrscheinlichkeit*

*höher. Aus diesem Grund werden die gefundenen Nester als insgesamt 40 Nistplätze bewertet.*

*Gemäß dem Ergänzungsbescheid der oberen Naturschutzbehörde vom 26.7.2022 sind nach den ergänzenden Kartierungen von 2021 und 2022 mindestens 27 Ersatzniststätten für den Haussperling und 2 Kästen für Kleinfledermäuse am Neubau (Modulare Unterkunft für Geflüchtete) anzubringen. Die Positionierung und Auswahl der anzubringenden Nistkästen wurde mit einem Artenschutzsachverständigen, der oberen Naturschutzbehörde und der Degewo erarbeitet und in einem gesonderten Konzept festgehalten.*

#### Äußerung 7.12

Des Weiteren wurde der überwiegende Teil, des in diesem Antrag als „bestehend, zu erhaltender“ markierter „Gehölzbestand (M08)“ (Maßnahmenkarte Artenschutzrechtliches Konzept 20.09.2021) im Mai 2020 vernichtet (AFB 2022, S. 19).

#### Abwägung

*Bei der Äußerung 7.12 geht es um Unterlagen und Vorgänge, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sind und somit nicht gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch veröffentlicht wurden.*

*Die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz äußert sich hierbei zu Unterlagen, die ihr im Rahmen des Ausnahmeantrags gemäß § 45 Absatz 7 Bundesnaturschutzgesetz vorgelegen haben. Der Abrissantrag erfolgte im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens (Bescheid 2029/772 vom 13.07.2020) als Baufeldfreimachung für die Modularen Unterkünfte für Geflüchtete und ist getrennt vom Bebauungsplanverfahren zu betrachten.*

*Die dargelegte Ausführung ist nicht korrekt und unterliegt einer unzureichenden Darstellung des erfolgten Planungsablaufs. Das für den Abrissantrag eingereichte artenschutzrechtliche Konzept zur Entkernung inklusive Maßnahmenkarte wurde im Jahr 2021 angefertigt und mit den zuständigen Naturschutzbehörden abgestimmt. Die in der Maßnahmenkarte dargestellten Gehölzbestände entsprechen dem Vorkommen der Gehölze auf der Fläche zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzepts im Jahr 2021. Entgegen der oben angeführten Darstellung wurden in der Maßnahmenkarte und unter der Maßnahme M08 keine, bei den Abbrucharbeiten im Mai 2020 beseitigte Gehölzstrukturen, als bestehend und zu erhaltend deklariert. Gehölze, die zur Baufeldfreimachung bereits beseitigt wurden, können im oben angeführten Konzept von 2021 nicht dargestellt worden sein.*

*Die Baufeldfreimachung im Mai 2020 erfolgte vor Erstellung des artenschutzrechtlichen Konzepts zur Entkernung des Gebäudes und wurde ebenfalls durch einen Artenschutzsachverständigen begleitet.*

*Wie im artenschutzrechtlichen Konzept zur Entkernung dargelegt, lag zum Zeitpunkt der Erarbeitung kein detaillierter Baustelleneinrichtungsplan für die Fläche vor. Aus logistischen Gründen mussten im nordöstlichen Bereich die Ahornreihe sowie Laubgebüsche im Laufe der Entkernung entnommen werden. Die Beseitigung erfolgte außerhalb der Vegetations- beziehungsweise Brutperiode. Der sensible und artenschutzrechtlich besonders bedeutsame Gehölzbestand im Süden wurde während der Entkernung und dem Gebäudeabriss erhalten sowie die sonstigen zum Erhalt ausgewiesenen Gehölzbestände.*

### Äußerung 7.13

Im jetzt vorliegenden AFB werden zwar vorgezogene, temporäre Ausgleichsmaßnahmen erwähnt (s. S. 28). Jedoch würden die, an temporär errichteten Stellwänden, angebrachten Nistkästen nur 14, statt 27 bzw. 40 in 2022 nachgewiesenen Niststätten des Haussperlings ausgleichen. Somit wurden mindestens die, über die 7 beantragten, bzw. 14 in Absprache mit der UNB temporär ersetzten Niststätten, hinaus festgestellten Niststätten ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vernichtet. Das betrifft mindestens 13, höchstens 33 Niststätten.

### Abwägung

*Um den Verlust der Niststätten am alten Schulgebäude auszugleichen, wurden vor Beseitigung dieser temporären Ausgleichsmaßnahmen im Verhältnis 1:2 in Form von Sperlingswänden auf der Fläche umgesetzt. Der temporäre Ausgleich darf erst nach Abschluss der Baumaßnahmen und in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde Neukölln entfernt werden.*

*Es ist richtig, dass zunächst nur sieben Niststätten Bestandteil des Ausnahmeantrags waren. Diese Angabe bezog sich auf die ursprünglich durchgeführten Kartierungen. Aufgrund der regen Nistaktivität und Besiedlung der kompletten südlichen Gebäudeseite im Frühjahr 2021 wurde der Kompensationsbedarf nachträglich jedoch angepasst. Im Rahmen einer ergänzenden faunistischen Kartierung im Jahr 2021 konnten zunächst 14 Niststätten des Haussperlings am Gebäude nachgewiesen werden, die gemäß dem Bescheid der oberen Naturschutzbehörde mindestens in einem Verhältnis von 1:2 auszugleichen sind. Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Neukölln wurde zur Konzeption der Sperlingswände seinerzeit ein Kompensationsfaktor von 1:3 empfohlen, um bei den Sperlingswänden einen gewissen Puffer zu berücksichtigen*

*(Abstimmung am 4.1.2022). Demnach benötigten die zu errichtenden Sperlingswände in der Summe mindestens die Kapazität für 42 Niststätten. Errichtet wurden insgesamt 5 Sperlingswände mit jeweils 6 Koloniekästen mit 3 Einfluglöchern, von denen jeweils zwei für den Ausgleich angerechnet wurden. In der Summe wurden 60 anrechenbare Niststätten bereitgestellt. Entgegen der dargelegten Schilderung wurden im Zusammenhang mit dem Gebäudeabriss keine Niststätten ohne vorgezogene (temporäre) Ausgleichsmaßnahmen entfernt.*

#### Äußerung 7.14

Zumal die temporär aufgestellten Wände mit den Niststätten keine CEF-Maßnahmen gemäß FFH-RL darstellen, sondern lediglich eine Interimslösung, da CEF-Maßnahmen grundsätzlich dauerhaft zu sichern sind. Demzufolge hätte die Änderung der Anzahl an Niststätten eine Ergänzung des Antrags vom 18.10.2021 nach sich ziehen müssen. Außerdem fehlen die für die Annahme bzw. den Bruterfolg notwendigen Strukturen (s. o.). Der vorhandene Gehölzbestand wurde überwiegend ohne vorgezogenen Ausgleich oder Interimslösung beseitigt. Wir behalten uns daher vor Strafanzeige wegen des Verstoßes gegen §44 (1) Nr. 3 zu erstatten.

#### Abwägung

*Die Äußerung 7.14 bezieht sich ausschließlich auf Vorgänge und Unterlagen, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sind und somit nicht gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch veröffentlicht wurden.*

*Der hier genannte Antrag auf Erteilung einer Ausnahme gemäß § 45 Absatz 7 Bundesnaturschutzgesetz, wurde für die, auf Grundlage einer Befreiung gemäß § 31 Absatz 2 Baugesetzbuch von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan XIV-172, erteilte Baugenehmigung zur Errichtung der Modularen Unterkünfte für Geflüchtete gestellt und ist getrennt vom Bebauungsplanverfahren zu betrachten.*

*Im Rahmen des erstellten Konzeptes zur Aufstellung der Sperlingswände vom 19.1.2022, das für den Ausnahmeantrag erarbeitet wurde und in der Genehmigung der oberen Naturschutzbehörde vom 14.1.2022, wird die Aufstellung der Sperlingswände als temporäre Ausgleichsmaßnahme angeführt und nicht als CEF-Maßnahme. Die Änderung der Anzahl an Niststätten hat zu einer Ergänzung des Antrags auf Erteilung einer Ausnahme gemäß § 45 Absatz 7 Bundesnaturschutzgesetz vom 18.10.2021 und einer Anpassung des Kompensationsfaktors für die Sperlingswände und die später am Gebäude anzubringenden Niststätten geführt (vergleiche Äußerung 7.11).*

*Der sensible und artenschutzrechtlich besonders bedeutsame Gehölzbestand im Süden sowie ein Großteil der sonstigen zum Erhalt ausgewiesenen Gehölzbestände wurde*

*während der Entkernung und dem Abriss des ehemaligen Schulgebäudes erhalten (vergleich Abwägung zur Äußerung 7.12).*

*Aufgrund der umliegenden Einfamilienhäuser mit Gärten und dem angrenzenden begrünten Schulgrundstück der Lise-Meitner-Schule, befinden sich in unmittelbarer Umgebung zu den temporär aufgestellten Sperlingswänden zusätzliche und für den Bruterfolg geeignete Strukturen. Weiterhin bleiben auch im Zuge des Neubaus der modularen Flüchtlingsunterkunft Gehölze innerhalb des Plangebietes erhalten.*

*Gehölzbestände im unmittelbaren Baustellenbereich wurden außerhalb der Vegetationsperiode entfernt. Für die Beseitigung von gesetzlich geschützten Bäumen wurden entsprechende Fällgenehmigungen bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt und genehmigt.*

*Mit Fertigstellung des Neubaus der modularen Flüchtlingsunterkünfte erfolgt eine erneute Anpflanzung des südlichen Gehölzbestandes in Form einer Heckenpflanzung gemäß der textlichen Festsetzung Nummer 9 mit einheimischen Laubgebüsch.*

#### Äußerung 7.16

Ob die für den Ausgleich potenzieller Niststätten an Bäumen aufzuhängenden Nistkästen für Fledermäuse tatsächlich angebracht wurden, ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen. Daher müssen wir auch diesbezüglich davon ausgehen, dass die potenziellen Niststätten für Fledermäuse ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen und ohne Genehmigung vernichtet wurden. Diesbezüglich behalten wir uns eine rechtliche Prüfung des Sachverhalts vor.

#### Abwägung

*Die Äußerung 7.16 bezieht sich ausschließlich auf Vorgänge, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sind und somit nicht gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch veröffentlicht wurden.*

*Der hier genannte Ausgleich potenzieller Niststätten an Bäumen, wurde im Rahmen der erteilten Baugenehmigung zur Errichtung der Modularen Unterkünfte für Geflüchtete behandelt und bewertet.*

*Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zur Errichtung der Modularen Unterkünfte für Geflüchtete wurde ein Niststätten- und Quartierskonzept zur Umsetzung von CEF- und FCS- Maßnahmen innerhalb des Plangebiets Jahresbeginn 2023 fertiggestellt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und ein Ausgleich für Bäume mit potenziellen Niststätten geschaffen.*



*Gemäß der Begründung hat bei Verlust von potenziellen Fledermausquartieren am Baumbestand ein Ausgleich in einem Kompensationsfaktor von 1:0,5 zu erfolgen. Im Zuge des Gebäuderückbaus des ehemaligen Schulgebäudes wurden fünf Bäume mit Habitatpotenzial für Fledermäuse beseitigt (Niststätten- und Quartierskonzept zur Umsetzung von CEF- und FCS- Maßnahmen; Stand 30.01.2023).*

*Insgesamt wurden 2023 drei Quartiere für Fledermäuse am verbleibenden Baumbestand angebracht. Die Anbringung der Quartiere wurde im Rahmen einer Umweltbaubegleitung am 26.05.2023 durch einen Artenschutzsachverständigen überprüft, dokumentiert und bestätigt.*

#### Äußerung 7.17

Für Reptilien wurde trotz des Vorhandenseins eines potenziellen Lebensraums nur 3 statt der in Berlin als Standard festgelegten 6 Begehungen durchgeführt. D. h. die zum tatsächlichen Ausschluss eines Vorkommens von Tieren notwendigen Begehungen im August/September für Jungtiere fehlen. Daher entspricht diese Untersuchung nicht dem aktuell anerkannten wissenschaftlichen Standard gemäß Schnitter, Groddeck et. al 2006. Hinzu kommt, dass zwischen der 1. und 2. Begehung zu Reptilien die Fläche von sämtlichen Baum-, Strauch- und Bodendecker-Strukturen im Mai 2020 beräumt wurde, so dass keine Versteckmöglichkeiten und Nahrung mehr vorhanden waren. D. h., dass die Tiere zu diesem Zeitpunkt entweder abgewandert sind oder sich in ihre Verstecke zurückgezogen haben, und dort verendet sind. Auch diesbezüglich behalten wir uns vor eine Strafanzeige gemäß §44 (1) Nr. 3 in Verbindung mit § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zu stellen.

#### Abwägung

*Im Rahmen der Kartierungen konnte durch den Artenschutzsachverständigen verifiziert werden, dass sich der Besiedlungsschwerpunkt durch Zauneidechsen eher auf die Nachbargrundstücke konzentriert. Die stark versiegelten und überschatteten Grünflächen im Planungsgebiet verfügten nicht über die notwendigen Habitatstrukturen. Nachweise von Zauneidechsen wurden nicht erbracht. Als potenzielle Sonnenplätze konnten die Hofplätze auf dem Gelände nicht ausgeschlossen werden. Die angeführte Baufeldfreimachung im Mai 2020 erfolgte unter Einbindung eines Artenschutzsachverständigen.*

*Es wurde die Empfehlung ausgesprochen vor Beginn weiterer Baumaßnahmen oder vor Nutzung der Stelle als Baueinrichtungsfläche die Fläche noch einmal zu prüfen. Im Rahmen der den Gebäudeabriss begleitenden ökologischen Baubegleitung wurde die Zauneidechsenpotenzialfläche im vorderen Grundstücksbereich regelmäßig im Zeitraum*

*von September 2021- August 2022 begutachtet und nach Spuren und Vorkommen von Zauneidechsen untersucht. Im Rahmen dieser Kontrollen wurden keine Nachweise von Zauneidechsen oder Hinweise auf ein Vorkommen der Art erbracht.*

*Mit Beginn der Sanierungs- und Abbrucharbeiten 2021/2022 wurde die Zauneidechsenpotenzialfläche zunächst mit einem Bauzaun und später mit einem Reptilienschutzzaun von der Baustellenfläche abgegrenzt. Mit Beginn des Neubaus der Flüchtlingsunterkünfte wurde in Abstimmung mit einem Artenschutzsachverständigen ein Reptilienschutzzaun um die gesamte Baustellenfläche gestellt, um, trotz ausbleibendem Nachweis, einer potenziellen Einwanderung vorzubeugen.*

#### Äußerung 7.18

Die Definition der FCS-Maßnahmen ist im AFB immer noch falsch (s. S. 28). Denn FCS-Maßnahmen sind wie CEF-Maßnahmen vorab funktional herzustellen. Sie stehen im Unterschied zu den CEF-Maßnahmen nicht im räumlichen Zusammenhang. Die FFH-RL definiert diese Maßnahmen nicht als zeitlich nachgezogene Maßnahmen, wie sie die Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH beschreiben. Die vom Büro beschriebenen Maßnahmen sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im klassischen Sinn. Wir lehnen den B-Plan ab.

#### Abwägung

*Dem vorgebrachten Hinweis wird gefolgt.*

*Der Begriff FCS-Maßnahme durch Ausgleichsmaßnahmen ersetzt. FCS-Maßnahmen stehen nicht im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum Eingriff und sollen nach Möglichkeit schon vor oder spätestens zum Zeitpunkt der Zerstörung einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte Wirksamkeit entfalten. Aus Gründen der Praktikabilität und in Abgrenzung zu den CEF-Maßnahmen wird in Abhängigkeit von den betroffenen Habitaten und Arten in der Praxis eine gewisse Verzögerung zwischen Eingriffszeitpunkt und voller Wirksamkeit einer FCS-Maßnahme akzeptiert. Aufgrund der Gegebenheit, dass die vorgesehenen Maßnahmen am direkten Eingriffsort umgesetzt werden, erscheint der Terminus Ausgleichsmaßnahmen jedoch als passender.*

### **8. Vattenfall Wärme Berlin AG; Schreiben vom 14.03.2024**

#### Äußerung 8.1

Den oben genannten Bebauungsplan haben wir hinsichtlich der Belange der Vattenfall Wärme Berlin AG geprüft.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Fernwärmeanlagen der Vattenfall Wärme Berlin AG. Es besteht unsererseits großes Interesse die geplante Bebauung mit umweltfreundlicher Fernwärme zu versorgen.

#### Abwägung

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

### **9. IT-Dienstleistungszentrum Berlin; Schreiben vom 26.02.2024**

#### Äußerung 9.1

Das IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ Berlin) ist, gemäß Berliner Straßengesetz, Sondernutzer öffentlichen Straßenlandes. Angrenzend zum o.a. Geltungsbereich befinden sich Kabelkanalanlagen (KKA) des ITDZ Berlin. Die entsprechende(n) Bestandsplän(e) sind der Auskunft beigefügt.

Die Anlagen des ITDZ Berlin sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans/Planfeststellungsverfahren, gemäß Ziffer XIV-172-1 der textlichen Festsetzung.

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne eine Unterschrift gültig.

#### Abwägung

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

### **10. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr Klimaschutz und Umwelt, Abteilung V - Tiefbau; Schreiben vom 14.03.2024**

#### Äußerung 10.1 - Fachbereich Öffentliche Beleuchtung | V B E 6

Ich bitte die Belange der öffentlichen Beleuchtung für alle unten stehenden Vorgänge wie folgt aufnehmen zu lassen:

- Sind von der Baumaßnahme Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin einschließlich der Netzanschlussleitungen betroffen, ist die Vorgehensweise mit dem Betreiber, Stromnetz Berlin GmbH, BerlinLicht, DG-AL, Eichenstraße 3A, 12435 Berlin, Telefon 030/49202 8100 abzustimmen. Das gilt auch bei Auswirkungen auf die Beleuchtungsqualität.
- Arbeiten an den Anlagen der öffentlichen Beleuchtung und Provisorien gehen zu Lasten des Verursachers.
- Ein neues Beleuchtungskonzept sollte sich harmonisch in das Gesamtensemble einfügen und die entsprechende funktionelle und gestalterische Tag- und Nachtwirkung zeigen.

- Eine neu zu errichtende öffentliche Beleuchtungsanlage kann in den Bestand der öffentlichen Beleuchtung Berlins übernommen werden (BerlStrG [Berliner Straßengesetz]).
- Für öffentliche Straßenbaumaßnahmen ist ein Beleuchtungsprojekt beim Betreiber der öffentlichen Beleuchtung Berlins einzureichen.
- Die Kosten für die Beleuchtungsmaßnahme sind in die Baumaßnahme mit aufzunehmen.

#### Abwägung

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

*Die aufgeführten Punkte sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, da weder öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereichs liegen noch festgesetzt werden.*

#### Äußerung 10.2 - Fachbereich Tiefbau - VE 4

Hiermit melde ich Fehlanzeige für VE 4 zum genannten TÖB [Träger öffentlicher Belange] -Vorgang.

#### Abwägung

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

#### Äußerung 10.3 - Grün Berlin für infraVelo

Für dieses Vorhaben kann ich Ihnen eine Fehlanzeige melden.

#### Abwägung

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

#### Äußerung 10.4 - Abteilung Tiefbau - V E 12

Es wird darauf hingewiesen, dass die für Kampfmittel zuständige Ordnungsbehörde keine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung erteilt.

Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken.

#### Abwägung

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

Äußerung 10.5 Abteilung V - Tiefbau, Bereich Brücken/Ingenieurbau - Erhaltung/ Betrieb (SenMVKU, V D)

Die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Abteilung V - Tiefbau, Bereich Brücken/Ingenieurbau - Erhaltung/ Betrieb (SenMVKU, V D) gibt für den Aufgaben und Verantwortungsbereich der Ingenieurbauwerke des Landes Berlin nach AZG i.V.m. ZustKat AZG Nr. 10 Abs. 6 Fehlmeldung ab.

Allgemeiner Hinweis:

Besteht der Bedarf an einem neuen Ingenieurbauwerk (z.B. Brückenbauwerke, Stützbauwerke ab 1,50 m, Lärmschutzwände ab 2,00 m) im öffentlichen Straßenland oder öffentlichen Grün und Erholungsanlagen und soll die Unterhaltungslast künftig an den Straßenbaulastträger für Ingenieurbauwerke öffentlicher Verkehrsflächen fallen, wird dieser Bedarf an SenMVKU, Abteilung V - Tiefbau gerichtet und hier nach Maßgabe der Kapazitäten die Baumaßnahme in eigener Zuständigkeit geplant, zur Ausführung nach Berliner Straßengesetz freigegeben und umgesetzt. Im Ausnahmefall können für untergeordnete Bauwerke Aufgaben an Dritte als Realisierungsträger übertragen werden. Dafür muss eine projektbezogene Einzelfallregelung im Rahmen einer Durchführungsvereinbarung zwischen Realisierungsträger und Straßenbaulastträger getroffen werden. Darin sind die Verantwortlichkeiten der Beteiligten eindeutig zu regeln, wie bspw. die Planung, Planfreigabe, Ausführung und die Beteiligung bis zur Übergabe zu erfolgen hat.

Generell gilt: Für Ingenieurbauwerke, welche in die Unterhaltungslast von SenMVKU, V D fallen sollen, fordert die SenMVKU, V D für die Durchführung der Bauwerksüberwachung und -prüfung nach DIN 1076 sowie für Unterhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen die Gewährleistung einer uneingeschränkten Zugänglichkeit von allen Seiten sowie zu jedem Bauwerksteil. Hierzu ist zu der bebauten Fläche zusätzlich ein 5,00 m breiter Streifen und die Zuwegung zum Bauwerk mit einem Geh- und Fahrrecht (Grunddienstbarkeit) für den Träger der Straßenbaulast durch den Realisierungsträger zu sichern.

### Abwägung

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

### **Fazit**

Aus den Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch ergeben sich keine Änderungen der Planung. Die Begründung wurde fortgeschrieben.

## 5 **Abwägung der privaten und öffentlichen Belange**

Gemäß § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch sind im Bebauungsplanverfahren die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, da mit der verbindlichen Bauleitplanung Inhalt und Grenzen des Eigentums bestimmt werden.

Die folgenden öffentlichen und privaten Belange werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens untereinander und gegeneinander abgewogen.

### **Öffentliche Belange**

#### **Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

(§ 1 Absatz 6 Nummer 1 Baugesetzbuch)

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung sowie einen hinreichenden Schutz vor gesundheitsgefährdenden Immissionen eingehalten.

Die Lage der geplanten fünfgeschossigen Wohngebäude aus dem Städtebaulichen Konzept wurde im Rahmen einer Besonnungsuntersuchung geprüft.

Obwohl die Abstandsflächen nicht unterschritten wurden, wurde als Ergebnis der nordwestliche Baukörper verschoben. Der Abstand zur südwestlichen Grundstücksgrenze reduziert sich damit um 6Meter von circa 14Meter auf circa 8 m. Der Baukörper entfernt sich somit weiter von der Grundstücksgrenze und der Wohnbebauung der Nachbargrundstücke im Norden. Der Abstand zur nordwestlichen Grundstücksgrenze vergrößert sich dadurch um 3Meter von circa 9Meter auf circa 12 m. Der Abstand der Baugrenze des nordwestlichen Gebäudes zur nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze beträgt somit circa 9Meter und zur südwestlichen Geltungsbereichsgrenze circa 7 m. Durch die Verschiebung des Gebäudes wird die Verschattung der Nachbargrundstücke verringert. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung werden hiermit berücksichtigt.

Für die beiden Modularen Unterkünfte für Flüchtlinge wurde 2019, in Vorbereitung auf den Bauantrag, ein Lärmgutachten erstellt und für die beiden nördlichen Gebäude 2020 vorab ein Lärmgutachten sowie ein Schallschutzkonzept erstellt.

Die vorliegende städtebauliche Kubatur zum Bebauungsplan entstand nach mehreren Abstimmungen zwischen der degewo, dem Bezirksamt Neukölln und dem Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten. Unter anderem mussten hierbei die Vorgaben des Landesamtes für Flüchtlingsangelegenheiten berücksichtigt und eine größere Anzahl an Unterkünften für Geflüchtete geschaffen werden.

Für das Plangebiet sollte sowohl eine der Umgebung angemessene Bebauung als auch eine Nachverdichtung, die dem Druck des Wohnungsmarktes und dem Defizit an bezahlbarem Wohnraum Rechnung trägt, geschaffen werden. Die gewählte städtebauliche Figur bietet einerseits die Möglichkeit, einen beruhigten Innenbereich für die zukünftigen Bewohner auszubilden sowie andererseits die Belange der Belüftung, Belichtung und Besonnung zu berücksichtigen. Die aufgelockerte Struktur ist für die umgebende Bebauung eine passende Bauweise.

Die gutachterlichen Einschätzungen gegenüber den gewählten Gebäudekubaturen ermittelten geringe Anforderungen an den Schallschutz. Für die geplanten Wohngebäude (Haus 1 und 2) wurde festgestellt, dass an circa 1/5 der Immissionsorte (nachts und tagsüber) die Orientierungswerte überschritten wurden. In der Folge wurden bauordnungsrechtliche Maßnahmen für Innenbauteile und gegen Außenlärm empfohlen, ebenso die Maßgabe, an Fenstern die Schallschutzklasse 2 zu verwenden.

Für die Modularen Unterkünften für Flüchtlinge wurde ein bewertetes Schalldämm-Maß der Fenster von  $R'w = 30$  dB sowie für die Außenwände (Stahlbeton mit außenliegender Wärmedämmung) ein bewertetes Schalldämm-Maß von  $R'w = 55$  Dezibel zu Grunde gelegt. Dabei bleibt festzuhalten, dass im Falle einer späteren genehmigungspflichtigen Nutzungsänderung der Modularen Unterkünfte für Flüchtlinge die aktuellen Anforderungen an den Lärmschutz zu beachten sind (Textliche Festsetzung 8). Sollten also in diesem Fall bei der Gebäudeausstattung der im Vorfeld genehmigten Modularen Unterkünfte für Flüchtlinge den Anforderungen der Textlichen Festsetzung Nr. 8 nicht erfüllen, sind Maßnahmen wie beispielsweise der Austausch der Fenster oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung durchzuführen, um den erforderlichen Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster zu erreichen.

Da die beiden Gutachten lärmtechnisch die geplante städtebauliche Figur nicht in Frage gestellt haben, war eine Umplanung des Entwurfs nicht nötig. Das Verfahren wurde daraufhin mit dem städtebaulichen Konzept weiterverfolgt.

Im Jahr 2022 wurde für das Bebauungsplanverfahren ein Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben.

#### *Verkehrslärm*

Hierfür wurde die Zahlen für die aktuelle Verkehrserhebung herangezogen, die zum damaligen Zeitpunkt noch nicht existierten und ein signifikant höheres Verkehrsaufkommen (Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) vorgeben, womit im Ergebnis wesentlich höhere Außenlärmpegel vorlagen.

Ein Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den Schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 zeigt, dass Überschreitungen der Orientierungswerte tagsüber und nachts vorliegen. Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 für Allgemeine Wohngebiete werden tagsüber an 143 und nachts an 348 Immissionsorten überschritten. Von den Überschreitungen betroffen sind im Wesentlichen die der Rudower Straße zugewandten Gebäudefassaden (Nordost-Fassaden) sowie die daran unmittelbar anschließenden Außenwände. Schwellenwerte für eine deutliche Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte sind nicht fest definiert. Die Höhe der tolerierbaren Überschreitung der schalltechnische Orientierungswerte ist abhängig von der Gebietseinstufung. Die Schwellenwerte der 2. Stufe der Lärmaktionsplanung betragen 65 Dezibel(A) tags und 55 Dezibel(A) nachts. Eine deutliche Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nachts liegt lediglich an der Nordostfassade am Haus A (nordöstliches Gebäude) im Obergeschoss 4 um bis zu 1 Dezibel (A) vor. Tags liegt keine deutliche Überschreitung vor. Eine Überschreitung der rechtlich anerkannten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von tags 70 Dezibel (A) und nachts 60 Dezibel (A) wurde an keinem Immissionsort festgestellt.

Daraufhin wurden die Lärmbelange mit dem Belang einer Umplanung des städtebaulichen Konzepts abgewogen und als Konsequenz die textliche Festsetzung zu den teilgeöffneten Fenstern als Konfliktlösung formuliert. Eine Änderung der Gebäudestellung und -kubatur ist aufgrund der fortgeschrittenen Objekt- und Freiflächenplanung der Modularen Unterkünften für Flüchtlinge nicht mehr realisierbar, da die Baugenehmigung Nummer 2019 / 772 gemäß § 64 Bauordnung Berlin vom 13.07.2020 für die Modularen Unterkünften für Flüchtlinge bereits erteilt wurde und der Hochbau begonnen hat.

Auch die Prüfung weiterer aktiver Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände/-wälle wurde als unverhältnismäßig und nicht zielführend angesehen, da diese keine relevante Reduzierung der Verkehrslärmpegel an den von deutlichen Überschreitungen der schalltechnische Orientierungswerte betroffenen Immissionsorten in den obersten Geschossen (4. und 5.Obergeschoss) der in Richtung Rudower Straße orientierten Fassaden von Haus A (Modulare Unterkunft für Flüchtlinge), Haus 1 und Haus 2 hervorrufen würde.

Unter Berücksichtigung der schallabschirmenden Wirkung der geplanten Bebauung ist auf der Hofffläche - Innenbereich zwischen den geplanten Gebäuden - mit Verkehrslärmpegeln von weniger als 55 Dezibel (A) zu rechnen. Damit ist in diesem Innenbereich eine hohe Aufenthaltsqualität gegeben. Selbst auf den in Richtung



Rudower Straße orientierten Freibereichen, nordöstlich des Hauses 2, ist bei Verkehrslärmpegeln von weniger als 60 Dezibel (A) eine ungestörte Kommunikation möglich. Für die mit den Wohngebäuden verbundenen Außenwohnbereichen wie zum Beispiel Balkone, Loggien sind selbst an den der Rudower Straße zugewandten Fassaden der geplanten Gebäude keine besonderen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Im Nachtzeitraum sind bezogen auf die Verkehrslärmeinwirkungen auf den Freibereichen und Außenwohnbereichen keine höheren Anforderungen zu stellen als im Tagzeitraum.

Mit Umsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen und besonderen Fensterkonstruktionen, welche im Kapitel II 3.6 „Immissionsschutz“ beschrieben sind, werden wohn- und schlafverträgliche Innenpegel in den Aufenthaltsräumen in den geplanten Gebäuden sichergestellt und somit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung berücksichtigt. Weitergehende Festsetzungen zum Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen sind nicht erforderlich.

#### *Gewerbelärm*

Da der Störgrad der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-172 bestehenden und zulässigen Nutzungen (allgemeines Wohnen, Bildungszentrum, Pflegeeinrichtung) dem Störgrad der im Bebauungsplanentwurf XIV-172-1 festzusetzenden Nutzung eines allgemeinen Wohngebiets entspricht sind durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets im Bebauungsplan XIV-172-1 auf der Ebene der Bebauungsplanung keine zu berücksichtigenden Gewerbelärmkonflikte zu erwarten.

#### *Sport- und Freizeitlärm*

Da es sich sowohl bei der Turnhalle als auch bei der ungedeckten Sportanlage ausschließlich um eine Nutzung als Schulsport handelt, ist dieser als sozial adäquat zu bewerten. Demnach ist eine schalltechnische Ermittlung und Beurteilung des ausgehenden Lärms für die geplanten Nutzungen gemäß § 5 Absatz 3 der 18 Bundesimmissionsschutzverordnung nicht erforderlich. Ebenso sind weitergehende Lärminderungsmaßnahmen zur Eindämmung des Sport- und Freizeitlärms wie zum Beispiel zum Beispiel eine Lärmschutzwand zum Schutz der durch Kinder genutzten Anlagen in Anbetracht der nachbarschaftlichen Verträglichkeit nicht angemessen. Außerhalb des Plangebietes sind keine planbedingten Schallpegelzunahmen an schutzbedürftige Nutzungen zu erwarten, da sich innerhalb des Plangebietes keine relevanten Geräuschquellen befinden.

**Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, Eigentumsbildung der Bevölkerung, Kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Absatz 6 Nummer 2 Baugesetzbuch)**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Errichtung zusätzlichen Wohnraums, womit der steigenden Nachfrage nach dringend benötigtem Wohnraum nachgekommen wird.

Die Begünstigte der Planung (degewo) ist an der Vermietung ihres Wohnungsbestandes interessiert; die Bereitstellung von Eigentumswohnungen gehört nur in untergeordnetem Umfang zum Geschäftsfeld. Der Belang der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung wird daher gegenüber dem Belang des Mietwohnungsbaus zurückgestellt. Eine Möglichkeit zur Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum ist eine Verpflichtung des Eigentümers gegenüber dem Land Berlin, mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum im Rahmen des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ zu schaffen. Diese Möglichkeit wird im vorliegenden Fall genutzt.

Das Städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, sieht insgesamt vier Geschosswohnungsbauten vor. Für die Berechnung des notwendigen Wohnraums mit einem 30%igen Anteil am mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen entsprechend des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ werden das nordwestliche und nordöstliche Wohngebäude hinzugezogen. Die insgesamt erforderlichen 2.318 m<sup>2</sup> belegungs- und mietpreisgebundener Wohnraum können vollständig im Haus 2 nachgewiesen werden. Die rechtliche Sicherung erfolgt im städtebaulichen Vertrag (siehe Kapitel II 3.10).

Das südöstliche und südwestliche Wohngebäude soll der Schaffung von Modularen Unterkünften für Flüchtlinge dienen. Für die modularen Unterkünfte für Flüchtlinge liegt bereits eine Baugenehmigung Nummer 2019/772 gemäß § 64 Bauordnung Berlin vom 13.07.2020 vor. Der Baubeginn erfolgte im Januar 2023 und der Hochbau wurde bereits abgeschlossen. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mittels Bebauungsplans ist eine potenzielle Nachnutzung der Modularen Unterkünfte für Flüchtlinge als Wohngebäude planungsrechtlich gesichert.

Diese Modularen Unterkünfte für Flüchtlinge, dienen zwar dem Wohnen, sind jedoch der sozialen Infrastruktur hinzuzurechnen. Folglich wird nur die Geschossfläche der geplanten nördlichen Wohnungsbauten und nicht die Geschossfläche der südlichen Gebäude im Rahmen des Berliner Modells berücksichtigt.

Somit tragen die Festsetzungen des Bebauungsplans dazu bei, dass bezahlbarer Wohnraum entstehen kann. Es werden keine Festsetzungen getroffen, die zu einer

Verteuerung der Bauausführung beziehungsweise der Planung führen. Hierdurch wird kostensparendes Bauen gefördert.

### **Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Soziale Infrastruktur**

(§ 1 Absatz 6 Nummer 3 Baugesetzbuch)

Mit der Schaffung von neuem Wohnraum gehen soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung einher. Gleichzeitig wirkt sich das auf die soziale Infrastruktur in der näheren Umgebung aus. Die Festsetzungen berücksichtigen die Bedürfnisse von Familien, sowie junger, alter und behinderter Menschen.

Mit den geplanten Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wird die Neuerrichtung von Wohnungen ermöglicht, deren künftige Bewohner eine zusätzliche Nachfrage nach sozialer Infrastruktur auslösen (vergleiche auch Kapitel III.4.1).

Bei der Bedarfsermittlung an Kita- und Grundschulplätzen ist zu beachten, dass die zwei südlichen Wohngebäude, die als Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge genutzt werden, bereits eine Baugenehmigung Nummer 2019/772 gemäß § 64 Bauordnung Berlin vom 13.07.2020 haben und dementsprechend bei der Bedarfskalkulation nicht berücksichtigt werden können. Für die aus den Modularen Unterkünften für Flüchtlinge entstehenden Bedarfe für soziale Infrastruktur (Kita und Schule) muss der Bezirk Vorsorge tragen.

In Abstimmung mit dem Bezirk wird der durch das Vorhaben ausgelöste und nicht gedeckte Bedarf von 8 Kitaplätzen über einen Kita-Neubau im Geltungsbereich des Bebauungsplans künftig abgedeckt werden. Im Allgemeinen Wohngebiet wird zur Deckung des sich aus dem Vorhaben ergebenden Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen eine Kita mit einer Geschossfläche von circa 200 m<sup>2</sup> integriert. Im Haus 2 wird die notwendige Fläche für die Kita im Erdgeschoss nachgewiesen. Eine rechtliche Absicherung hierzu erfolgt im städtebaulichen Vertrag (siehe Kapitel II 3.10). Die für die geplante Kita erforderlichen Spielfreiflächen wurden mit 10 m<sup>2</sup> pro Betreuungsplatz ermittelt. Die Verortung ist im Außenanlagenplan gekennzeichnet und wird ebenfalls im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Mit der Umsetzung der Planung entsteht zudem ein Grundschulplatzbedarf von 8 Plätzen, welcher nicht gedeckt werden kann. Vor dem Hintergrund der bestehenden Auslastung an Schulplätzen wurde, im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplangebiets, eine Kapazitätserweiterung am Campus Efeuweg mit dem Bau eines Modularen Erweiterungsbaus in Holzbauweise an der Heinroth-Schule geschaffen. Der durch den Bebauungsplan ausgelöste Bedarf an Schulplätzen kann an diesem Schulstandort nachgewiesen werden. Der Folgekostenzuschuss für die Schulplätze sind von der degewo zu entrichten. Sie werden im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben.

Die Berücksichtigung und Sicherung einer bedarfsgerechten sozialen Infrastruktur kommen insbesondere Familien und Kindern zugute.

Aufgrund des flächensparenden Bauens und des damit einhergehenden erhöhten Freiflächenanteils auf dem Grundstück ist hinreichend Platz, um Spielmöglichkeiten für Kinder anzulegen. Der Außenanlageplan sieht sowohl für die nördlichen Wohngebäude als auch für die südlichen Gebäude jeweils eine private Spielfläche im Innenhofbereich vor. Dabei orientiert sich die Größe des Spielplatzes für die Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge an den Vorgaben des Landesamtes für Flüchtlingsangelegenheiten. Ferner ist im Außenanlagenplan, welcher Bestandteil des städtebaulichen Vertrags ist, für die geplante Kita ein Außenbereich mit abschirmender Heckenpflanzung um das nordöstliche Gebäude (Haus 1) geplant.

Für die Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge wird eine zweigeteilte Spielfläche mit insgesamt 223 m<sup>2</sup> erstellt. Die nördliche Spielfläche umfasst circa 110 m<sup>2</sup>, die südliche Spielfläche wird als Sandspielplatz ausgestaltet und bemisst sich auf circa 113 m<sup>2</sup>.

Der Spielbereich für die beiden nördlichen Wohngebäude soll insgesamt über eine 360 m<sup>2</sup> große Spielfläche verfügen, davon sollen mindestens 10 m<sup>2</sup> als Sandspiel gestaltet sowie in drei unterschiedliche Spielbereiche für 0-14-Jährige aufgeteilt werden.

Da es sich bei dem Vorhaben um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und somit eine Nachverdichtung und nicht eine Neuplanung stattfindet, können öffentliche Spielflächen mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht geschaffen werden. Der Bebauungsplan soll dringend benötigten Wohnraum, besonders im mietpreis- und belegungsgebundenen Sektor, durch eine Städtische Wohnungsbaugesellschaft schaffen. Dabei wurde versucht, bei intensiver Ausnutzung des Grundstücks, gerade den Belangen des Klimaschutzes und gesunden Wohnverhältnissen gerecht zu werden. Es ist keine Flächenressource für die Schaffung neuer öffentlicher Spielflächen innerhalb des Geltungsbereiches möglich. Damit ein Spielplatz eine angemessene Qualität als Spielfläche aufweist, muss die Fläche eine Größe von mindestens 1.000 m<sup>2</sup> bis 1.500 m<sup>2</sup> haben. Dies ist weder innerhalb des Geltungsbereichs noch außerhalb möglich. In der näheren Umgebung befindet sich keine vorhandene Spielfläche, die vergrößert werden könnte. Die umgebende Bebauung ist von einem stark durchgrüntem Einfamilienhausgebiet geprägt.

Im Umfeld des Plangebiets sind Einrichtungen der Nahversorgung vorhanden. Das Plangebiet ist zudem hervorragend an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Dies erleichtert die Nutzung des Plangebiets für weniger mobile Bevölkerungsgruppen (zum Beispiel ältere Menschen).

**Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile**

(§1 Absatz 6 Nummer 4 Baugesetzbuch)

Das geplante Vorhaben folgt dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Hierbei wurde insbesondere der Belang der Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile berücksichtigt, wodurch im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und unter Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen, welche für andere Zwecke wie bspw. die Grün- oder Freiraumnutzung erforderlich sind, gemäß § 1 a Absatz 1 Baugesetzbuch sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden soll. Somit ist eine intensive Ausnutzung des städtischen, gut erschlossenen und bereits baulich vorgeprägten Plangebietes geboten.

Somit trägt die geplante Entwicklung für ein Wohngebiet des ehemaligen Schulstandortes zur Erhaltung des Ortsteils Neukölln bei. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen die planungsrechtliche Voraussetzung für vier neue Wohnbauten schaffen.

**Belange von Denkmalschutz und Ortsbildpflege (§1 Absatz 6 Nummer 5**

Baugesetzbuch)

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe der archäologischen Fundstelle 338. Hier konnte ein Siedlungsplatz der vorrömischen Eisenzeit dokumentiert werden. Es ist daher im Umfeld mit dem weiteren Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen. Negative Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die archäologische Fundstelle sind nicht erkennbar.

Die Dreieinigkeitskirche an der Rudower Straße / Lipschitzallee ist ein eingetragenes Denkmal und liegt in 100Meter Entfernung zum Plangebiet. Gerade auch aufgrund der im Nordwesten/Nordosten beziehungsweise in direkter Nachbarschaft der geschützten Dreieinigkeitskirche angesetzten niedrigeren Bebauung, die in etwa der bisherigen Bestandsbebauung entspricht, sind keine negativen Auswirkungen durch die vorliegende Planung auf die Gesamtanlage zu erkennen. Die Festsetzungen wirken sich somit nicht auf die Belange des Denkmalschutzes aus.

**Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (§1 Absatz 6 Nummer 6 Baugesetzbuch)**

Die Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt.

**Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Baugesetzbuch)**

Im Bebauungsplan sind entsprechend § 1 Absatz 6 Nummer 7 Baugesetzbuch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch ist kein Ausgleich für die planungsrechtlich vorbereiteten Eingriffe erforderlich (§ 13a Absatz 2 Nummer 4 Baugesetzbuch). Die Belange des Umweltschutzes werden durch textliche Festsetzungen, Maßgaben und Maßnahmen im Städtebaulichen Vertrag berücksichtigt:

- Begrünung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Schaffung von Ersatzlebensräumen und zur qualitätvollen Neugestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes, einhergehend mit der Schaffung von zusätzlichen nutzbaren Frei- und Erholungsflächen sowie der Verbesserung der mikroklimatischen Umgebung und der natürlichen Bodenfunktion.
- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, auf denen die Anlage von Hecken- und Laubgebüsch als Rückzugsort und Nahrungsquelle für Vogelarten und Fledermäuse vorgesehen ist. Die Pflanzung entspricht den Vorgaben im Artenschutzfachbeitrag. Zur Herstellung von Rückzugsorten werden großflächigere, strukturreiche, mehrreihige Pflanzungen mit einer Mindesthöhe in ausgewachsenem Zustand von 200 Zentimeter und mit einer Breite von 2,5 Meter an der nördlichen Grundstücksgrenze und mit einer Breite von 3 Meter an der südwestlichen Grundstücksgrenze angelegt.
- Extensive Begrünung der Dachflächen zur Schaffung von Lebensräumen und zur Erzeugung eines Lebensraumangebots für verschiedenste Tierarten, wie zum Beispiel Insekten, Spinnen, Vögel, zur Verbesserung des Naturhaushaltes, zur Entlastung der lokalklimatischen Situation durch Verdunstung und Staubfilterung sowie zur Rückhaltung und verzögerten Abgabe von Niederschlagswasser.
- Anbringen von Nistkästen und Nisthilfen an Bäumen und an den künftigen Gebäuden sowie von Fledermauskästen an Bäumen und an künftigen Gebäuden als auch die Errichtung einer temporären Haussperlingswand.
- Die Befestigungen von Wegen auf nicht überbaubaren und nicht unterbaubaren Grundstücksflächen dürfen nur in wasser- und luftdurchlässigen Materialien erfolgen, um eine Versickerung des Regenwassers zu ermöglichen.
- Begrenzung der Stellplatzanlage auf drei Kurzzeitstellplätze und einen Stellplatz für mobilitätseingeschränkte Personen und der Vermeidung von Quell- und Zielverkehr im Sinne eines weitestgehend autofreien Quartiers sowie einer damit

einhergehenden Reduzierung von Treibhausgasemissionen als auch einer geringeren Flächenversiegelung.

- Die Versiegelung im Bestand (vor Abriss des Schulgebäudes) im Plangebiet betrug circa 73% (durch Gebäude, Sportplatz, Stellplätze und Straßen/Wege). Die künftige Gesamtversiegelung des Gebietes wird mit circa 5.930 m<sup>2</sup> Versiegelung circa 47 % anteilig an der Gesamtfläche betragen (Private Verkehrsfläche, Wege, Müllplatz circa 1.450 m<sup>2</sup>; Stellplätze, Betonpflaster, Terrassenfläche circa 210 m<sup>2</sup>; maximal zulässige Grundfläche der Gebäude ohne Terrassen sowie Kompaktstation 2.940 m<sup>2</sup> und Drainpflaster (inklusive Fahrradstellflächen) circa 1.330 m<sup>2</sup>). Somit beträgt die Abnahme der Gesamtversiegelung circa 26% gegenüber der Bestandsversiegelung vor Gebäudeabbriss. Hierdurch kann wertvolle Bodenfläche geschont werden.
- Die geplanten Bauhöhen und höhere bauliche Ausnutzung des Grundstücks zielen aus ökonomischen und ökologischen Gründen auf ein flächensparendes Bauen ab. Das Grundstück wird effektiv ausgenutzt. Gleichzeitig können vorhandene Infrastrukturen, wie der öffentliche Nahverkehr genutzt werden.
- Die erforderlichen Baumfällungen geschützter Bäume im gesamten Plangebiet werden durch insgesamt 20 Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzverordnung auf dem Grundstück vollständig nachgewiesen.
- Aufnahme der Pflanzliste 1, Kapitel VI Anlage 2 mit einer Auswahl an heimischen und standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Aufnahme der Pflanzliste 2, Kapitel VI Anlage 2 für insektenfreundliche Pflanzen auf Gründächern nach Vorlage durch den Bundesverband GebäudeGrün eingetragener Verein
- Sicherung von Maßgaben zur Vermeidung von Vogelschlag bei Glasfassaden im städtebaulichen Vertrag
- Sicherung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Lichtemissionen und deren schädlichen und nachteiligen Auswirkungen auf die Arten wildlebender Tiere und Pflanzen im städtebaulichen Vertrag
- Abstimmung von nutzungsbezogenen Bodenuntersuchungen mit dem Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln

Die genannten Maßnahmen tragen zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung bei. Gemessen an der planungsrechtlichen Ausgangssituation liegen keine erheblichen Umweltauswirkungen vor, sondern es erfolgt eine Verbesserung der Umweltsituation.

Näheres zu den Belangen des Umweltschutzes kann dem Kapitel "Auswirkungen auf die Umwelt" (Kapitel III 1) entnommen werden.

**Belange der Wirtschaft (§ 1 Absatz 6 Nummer 8 Baugesetzbuch)**

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans ermöglichen die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets. Gewerbliche Entwicklungen sind damit nur in wohnverträglicher Form zulässig. Die Belange der Wirtschaft treten damit hinter die Belange des Wohnens zurück.

Da gewerbliche Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs auch künftig nicht vollständig ausgeschlossen sind, können innerhalb des Plangebiets wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen (zum Beispiel freie Berufe und kleinere Läden) angesiedelt werden. Belange der Wirtschaft finden damit im Geltungsbereich Berücksichtigung.

**Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange**

(§ 1 Absatz 6 Nummer 9 Baugesetzbuch)

Der Geltungsbereich ist über die U-Bahnlinie 7 sowie über das Busnetz der BVG hervorragend an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Mit dem öffentlichen Personennahverkehr (öffentlicher Personennahverkehr) ist das Areal durch zahlreiche Buslinien erreichbar.

Die zum Gebietseingang an der Rudower Str. 184 nächstgelegene Haltestelle stellt die in rund 150 Meter Entfernung gelegene Haltestelle Lipschitzallee/ Rudower Straße dar. Dort verkehren die Buslinien 171 und 172. In circa 850 m Entfernung befindet sich die Bushaltestelle Lipschitzallee / Fritz-Erler-Allee von der neben der Linie 172 noch die Linien 744 (Gesundheitszentrum - Flughafen BER - Terminal 5), M11 (U Dahlem-Dorf - S Schöneweide / Sterndamm), N7 (S+U Rathaus Spandau - Flughafen BER -Terminal 1-2), X11 (U Krumme Lanke - S Schöneweide / Sterndamm) sowie X71 (U Alt-Mariendorf - Flughafen BER - Terminal 1-2) abfahren. In circa 600 m fußläufiger Entfernung befindet sich zudem die Haltestelle Gesundheitszentrum, an welcher neben der 172, welcher ab dort in Richtung Lichtenrade auch zu einigen Tageszeiten eine Taktverdichtung erfährt, auch die Linie 744 und zeitweise auch Fahrten des X11 verkehren.

Die Haltestellen befinden sich in den angrenzenden Hauptstraßen Rudower Straße / Neuköllner Straße und der Lipschitzallee. Bewohner und sonstige Nutzer des Geltungsbereichs können daher das Plangebiet auch ohne individuelle Verkehrsmittel nutzen.

Die Einrichtung von abkürzenden Fußwegen als Blockdurchwegung durch den Geltungsbereich ist nicht umsetzbar, da sich angrenzend im nördlichen und östlichen Bereich private Eigentümer und im westlichen und südlichen Bereich die Lise-Meitner-



Schule befinden. Des Weiteren würde die Durchwegung mit der artenschutzrechtlichen Festsetzung einer Hecke im westlichen Bereich kollidieren.

Da es sich um die Planung und Entwicklung eines weitestgehend autofreien Wohngebietes handelt, dass künftig über lediglich drei Kurzzeitstellplätze und einen Stellplatz für mobilitätseingeschränkte Personen im Randbereich verfügen soll, ist wird keine Verschlechterung der Verkehrssituation auf der Rudower Straße erwartet.

Im Plangebiet sind keine Tiefgaragen und nur begrenzt eine begrenzte Anzahl an Kfz-Stellplätze geplant, da mit dem Bebauungsplan ein weitestgehend autofreies Quartier geschaffen werden soll. Hinsichtlich der im Leiffaden Klimaschutz genannten Maßnahme einer Reduzierung von Treibhausgas-Emissionen, die durch motorisierten Verkehr anfallen, werden im Bebauungsplan die Anzahl von Kraftfahrzeug-Stellplätzen stark begrenzt und somit zusätzlicher Verkehr vermieden. Des Weiteren werden durch den Verzicht einer Tiefgarage und die geringe Anzahl an Stellplätzen ökologische Beeinträchtigungen, wie der Verlust von belebten Bodenschichten, vermieden.

Zu diesem Planungsprinzip der Verkehrsverringerung von Kraftfahrzeug-Verkehr gehört auch die Förderung des Fahrradverkehrs. Die Freiflächenplanung berücksichtigt daher eine ausreichende Zahl an oberirdischen Fahrradstellplätzen im Plangebiet. Für die Abstellplätze für Fahrräder gelten die Ausführungsvorschriften zu § 49 Bauordnung Berlin. Die erforderliche Anzahl an Fahrradstellplätzen wird im Wohngebiet erbracht. Die genaue Verortung der Fahrradstellplätze wird nicht auf der Planzeichnung festgesetzt, jedoch im Städtebaulichen Vertrag durch die Anlage des Außenanlagenplans abschließend rechtlich gesichert.

Grundsätzlich ermöglichen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die privaten Verkehrsflächen die Zufahrtsmöglichkeiten für die Fahrzeuge der Feuerwehr. Innerhalb der Außenanlagenplanungen wurden die Anforderungen berücksichtigt. Hierunter fällt die Feuerwehrezufahrt mit einer Mindestbreite von 3Meter sowie Bewegungsflächen gemäß Ziffer 13 Feuerwehrflächen. Im Außenanlagenplan, der Bestandteil des Städtebaulichen Vertrags ist, sind sowohl die Bewegungsflächen als auch die Stellflächen für die Feuerwehr dargestellt.

#### **Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes (§ 1 Absatz 6 Nummer 10 Baugesetzbuch)**

Die Erfordernisse für Verteidigung und des Zivilschutzes werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt.

**Ergebnisse von beschlossenen Entwicklungskonzepten**

(§ 1 Absatz 6 Nummer 11 Baugesetzbuch)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Zielstellung sonstiger Entwicklungskonzepte (zum Beispiel Stadtentwicklungsplanung, Planwerke, Lärminderungsplanung) nicht entgegen. Diese werden ausführlich im Kapitel I 3.4 „Stadtentwicklungsplanungen“ beschrieben.

**Belange des Hochwasserschutzes** (§ 1 Absatz 6 Nummer 12 Baugesetzbuch)

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsschutzgebietes auf Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes.

Die Erfordernisse des Hochwasserschutzes werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt.

**Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung**

(§ 1 Absatz 6 Nummer 13 Baugesetzbuch)

Insgesamt ist die Errichtung von vier Geschosswohnungsbauten geplant. Davon dienen zwei der Gebäude der Schaffung von dringend benötigten Modulen Unterkünften für Flüchtlinge mit einer potenziellen Nachnutzung als Wohngebäude.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für soziale Zwecke gemäß § 4 Absatz 2 Nummer 3 Baunutzungsverordnung allgemein zulässig. Somit ist die Errichtung von Flüchtlingsunterkünften im geplanten Wohngebiet gesichert und die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden werden mit der Schaffung von circa 61 Wohneinheiten berücksichtigt.

**Private Belange****Eigentums- und Eigentümerrechte, Entschädigungsansprüche**

Die Planung basiert auf einem Städtebaulichen Architektur- und Nutzungskonzept ((S&P Ingenieure + Architekten), welches von der Eigentümerin der Grundstücke (degewo) beauftragt wurde. Eigentums- und Eigentümerrechte werden hinreichend berücksichtigt.

Da der Bebauungsplanentwurf aus dem Städtebaulichen Architektur- und Nutzungskonzept des Grundstückseigentümers entwickelt wurde, sind die wirtschaftlichen Interessen des Eigentümers hinreichend berücksichtigt worden. Es entstehen keine Entschädigungsansprüche gemäß §§ 39 ff Baugesetzbuch.

**Interessen von Mietern und Pächtern**

Für das bisher brachliegende Grundstück bestanden keine Miet- und Pachtverträge. Die Realisierung der geplanten Neubauten macht daher keine Kündigung oder Änderungen bestehender Miet- und Pachtverhältnisse erforderlich.

### **Interessen von Grundstückseigentümern außerhalb des Plangebiets**

Im Bebauungsverfahren wurden auch die Interessen der angrenzenden Eigentümer im Nordwesten sowie im östlichen Bereich berücksichtigt.

Zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung stand eines der geplanten Gebäude näher an der bestehenden Grundstücksgrenze im Nordwesten als das ehemalige Schulgebäude. Es wurde daraufhin eine erste Besonnungsuntersuchung (30.9.2021) erarbeitet und die Verschattung geprüft. Als Ergebnis der Studie wurde das Gebäude von der Grundstücksgrenze abgerückt und mit einer zweiten Besonnungsuntersuchung (17.06.2022) nachgewiesen, dass eine ausreichende Besonnung gewährleistet werden kann.

Der geplante nordwestliche Baukörper aus dem städtebaulichen Konzept verschiebt sich. Der Abstand zur südwestlichen Grundstücksgrenze reduziert sich damit um 6 Meter von circa 14 Meter auf circa 8 m. Der Baukörper entfernt sich somit weiter von der Grundstücksgrenze und der Wohnbebauung der Nachbargrundstücke im Norden. Der Abstand zur nordwestlichen Grundstücksgrenze vergrößert sich dadurch um 3 Meter von circa 9 Meter auf circa 12 m. Der Abstand der Baugrenze des nordwestlichen Gebäudes zur nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze beträgt somit circa 9 Meter und zur südwestlichen Geltungsbereichsgrenze circa 7 m. Durch die Verschiebung des Gebäudes wird die Verschattung der Nachbargrundstücke verringert.

Anschließend wurde erneut eine Besonnungsuntersuchung (17.06.2022) durchgeführt. Aus der Untersuchung geht hervor, dass nach Verschiebung des Gebäudes bei einer reinen Betrachtung der neu zu errichtenden nördlichen Gebäude ohne die Berücksichtigung der vorhandenen Umgebungsbepflanzung eine ausreichende Besonnung der nachzuweisenden Fenster nach der DIN 5034-1 sowohl zur Tag- und Nachtgleiche am 21. März als auch im Winter am 17. Januar erreicht wird. Die Lage und Ausführung der neu zu errichtenden nördlichen Gebäude haben demnach besonnungstechnisch keinen negativen Einfluss auf die nächstgelegenen Nachbargebäude.

Ferner wurden die Interessen der Eigentümer im nordöstlichen und östlichen Bereich berücksichtigt, indem durch Anpflanzung einer dichten Hecke entlang der Grundstücksgrenze als Sichtschutz die Privatsphäre gewährleistet wird.

### **III Auswirkungen der Planung**

#### **1 Auswirkungen auf die Umwelt**

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch wird abgesehen, da der Bebauungsplan XIV-172-1 die Anforderungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt und im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch aufgestellt wird (siehe hierzu Kapitel I 4.1).

**Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Absatz 6 Nummer 7a Baugesetzbuch):**

##### **Schutzgut Tiere**

Im Jahr 2019 erfolgte für das Gebiet eine Biototypen- und Baumkartierung (Kapitel VI Anhang Anlage 3) sowie eine faunistische Ersteinschätzung (Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für die Liegenschaft WIE 11903 Rudower Straße 184 - Neukölln/Gropiusstadt, Stand: 3.12.2021 Fortschreibung: 20.09.2022). Die Ersteinschätzung ergab den Bedarf einer faunistischen Erfassung der Artengruppen:

- Vögel,
- Fledermäuse,
- Zauneidechsen,
- Amphibien.

Die entsprechenden faunistischen Erfassungen der angeführten Artengruppen erfolgten hauptsächlich im Jahr 2020. Die Ergebnisse der Erfassung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung sind nachfolgend dargestellt.

Während der faunistischen Erfassungen im Jahr 2020 wurde auf einem Teil der Fläche im Rahmen bauvorbereitender Maßnahmen der Gehölzbestand entfernt. Dies betrifft die Fläche die unmittelbar an die östlichen Nachbargrundstücke grenzt. Die Fällarbeiten wurden nach Angaben der degewo von einer Artenschutzsachverständigen begleitet.

In den Jahren 2021 und 2022 erfolgten ergänzende faunistische Erfassungen in Vorbereitung auf den Gebäudeabriss des leerstehenden Schulkomplexes für die gebäudebrütende Art Haussperling auf dem Gelände der Rudower Straße 184 B-D.

### Brutvögel

Im Untersuchungsraum wurden 2020 insgesamt 21 Vogelarten nachgewiesen, davon 13 streng oder besonders geschützte Vogelarten mit Brutreviere und/oder Brutplätze sowie 8 weitere Nahrungsgäste. Darüber hinaus wurden Brutplätze der Straßentaube im Plangebiet erfasst, diese Art gehört nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht zu den strengen oder besonders geschützten Vogelarten.

Die im Untersuchungsgebiet vorgefundenen Arten besiedeln vor allem Siedlungsbereiche, Gärten und Parks sowie siedlungsnahe und von Gehölzen bestimmte Kulturlandschaften. Bezüglich der Brutplatzwahl nahmen unter den beobachteten Arten die Freibrüter den größten Anteil ein, gefolgt von den Höhlen- beziehungsweise den Nischenbrütern. Die Bodenbrüter waren mit zwei Arten präsent. Bei den nachgewiesenen Brutvogelarten handelt es sich um häufige Vogelarten in den Ländern Berlin und Brandenburg. Keine der nachgewiesenen Arten ist nach der Roten Liste Berlin (2013) gefährdet. Der Haussperling steht auf der Vorwarnliste der Roten Liste Deutschlands (2016).

Keine der nachgewiesenen Brutvogelarten gehört zu den planungsrelevanten Brutvogelarten für das Land Berlin (SenUVK 2021).

Während der Begehung im Winter 2020 wurden insgesamt 33 Bäume untersucht, die aufgrund von Alter, Stammumfang und/oder ihrer Oberflächenstruktur über Potenzial für Baumhöhlungen oder als Lebensstätten geeignete Nischen verfügen. Im Rahmen der Untersuchung konnten keine Spuren, die auf geschützte Niststätten von Vögeln hinweisen, erfasst werden. Es wurden insgesamt fünf Niststätten der Ringeltaube erfasst, die jedoch saisonbedingt verlassen waren. Insgesamt 6 der 33 untersuchten Gehölze besitzen Öffnungen mit Potenzial für Niststätten von Höhlenbrütern.

Zum Zeitpunkt der Brutvogelerfassungen 2020 konnten Nistaktivitäten und zwei Niststätten des Haussperlings an der Gebäudefassade des ehemaligen Schulkomplexes festgestellt werden. Die nachgewiesenen Brutreviere des Haussperlings stellen in Verbindung mit geeigneten Strukturen für eine Nestanlage am umliegenden Baum- und Gebäudebestand ganzjährig geschützte Lebensstätten im Sinne des § 44 Absatz 1 Nummer 3 Bundesnaturschutzgesetz dar. Der Schutz dieser Lebensstätten erlischt erst mit Aufgabe des Reviers. Weitere streng oder besonders geschützte Arten, die am Gebäude nisten, konnten 2020 am Gebäude nicht festgestellt werden.

Abweichend von den Kartierungen 2020 konnten an beiden Begehungsterminen im Jahr 2021 rege Nistaktivitäten des Haussperlings an der gesamten westlichen Gebäudeseite festgestellt werden. Die Westseite wurde vor allem im linken und rechten Gebäudeteil als Nistplatz vom Haussperling aktiv genutzt. Hierbei fungierten vor allem die

runtergelassenen Jalousien als Reproduktionsstandort. Auf der Südseite des Gebäudes konnte nur eine einzelne Brutaktivität des Haussperlings nachgewiesen werden. Die Ostseite des Gebäudes schien hingegen keine guten Habitateigenschaften zu besitzen. Es wurde kein Brutnachweis erbracht. An der Nordseite des Gebäudes in Richtung des ehemaligen Tennisplatzes wurden ebenfalls keine Brutaktivitäten festgestellt. In den Heckenstrukturen sowie dem Haus vorgelagerten Baumbestand konnten 2021 ebenfalls keine Nistaktivitäten festgestellt werden. Die Strukturen dienen, wenn nur als mögliche Nahrungs-, Rast- oder Ruhestätten.

Während der Begehungen im Jahr 2021 konnten insgesamt 14 Niststätten des Haussperlings am Gebäude (vom Boden aus) erfasst werden.

Vor Beginn der Abbrucharbeiten des ehemaligen Schulgebäudes im Jahr 2022 wurde die Fassade unter besonderer Berücksichtigung von Nischen an den Jalousien erneut nach Spuren von Gebäudebrütern abgesucht. An dem Abrissobjekt waren zum Zeitpunkt der Untersuchung (08.02.2022) keine in Nutzung stehenden Brutplätze nachweisbar. Am Gebäude wurden insgesamt 27 Strukturen erfasst, die verlässlich als im Vorjahr genutzter Sperlingsbrutplatz zu bewerten sind. Diese Zahl berücksichtigt nur die sicher nachgewiesenen Brutplätze. Da die Nester des Haussperlings aber vielfach ineinander gebaut wurden, ist die tatsächliche Zahl der Brutplätze mit hoher Wahrscheinlichkeit höher. Aus diesem Grund werden die gefundenen Nester als insgesamt 40 Nistplätze bewertet.

Während der Kartierungen zum Fledermausvorkommen 2020 wurde im Plangebiet ein am Gebäude befindlicher Turmfalke erfasst. Ein Brutplatz konnte nicht identifiziert werden. Im Rahmen der Kontrollen vor Gebäudeabriss im Jahr 2022 konnte ein Brutplatz des Turmfalken am Gebäudekomplex nicht bestätigt werden.

Die im Plangebiet als Nahrungsgäste erfassten Arten Buntspecht und Star haben ihre Brutplätze vermutlich angrenzend zum Plangebiet. Die einzige nachgewiesene Buntspechthöhle befindet sich in einer alten Stieleiche in angrenzend zum Untersuchungsgebiet. Diese weist auch Baumspalten auf, die für den Gartenbaumläufer von Bedeutung sind. Der Brutplatz des Stars befindet sich auf einem Nachbargrundstück. Die Stieleiche liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-172-1.

Neben den ermittelten Brutvogelarten konnten 8 weitere besonders geschützte und streng geschützte Vogelarten als Nahrungsgäste erfasst werden: Buntspecht, Eichelhäher, Elster, Hausrotschwanz, Mauersegler, Nebelkrähe, Star und Stieglitz.

#### Fledermäuse

Über den Untersuchungszeitraum (April - Juli 2020) wurden vier streng geschützte Fledermausarten festgestellt, welche die Umgebung des ehemaligen Schulgebäudes als Jagdgebiet nutzen. Für die am häufigsten im Plangebiet nachgewiesenen Arten Großer Abendsegler, Zwerg- und Breitflügelfledermaus ist von einer regelmäßigen Nutzung der Umgebung des ehemaligen Schulgebäudes als Jagdhabitat auszugehen.

Quartiere konnten trotz potentiell geeigneter Strukturen (beispielsweise an der Dachtraufe) während der Begehung im Frühjahr/Sommer nicht festgestellt werden.

Allerdings wurden teilweise geringfügige Spuren an der Dachkante unterhalb der Attikablende des ehemaligen Schulgebäudes gefunden, welche auf eine temporäre Nutzung hindeuten könnten. Eine Nutzung als Zwischenquartier (also für einen Tag) kann dementsprechend nicht ausgeschlossen werden. Als Winterquartier ist das Gebäude hingegen nicht geeignet, da die Kellerräume trocken und nicht zugänglich sind und die Fugen zwischen den Fassadenplatten nicht tief genug reichen, um frostfreie Freiräume zu eröffnen.

Während der Untersuchung der Potenzialbäume auf dem Gelände im Winter 2020 wurden ebenfalls keine gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz geschützten Lebensstätten von Fledermäusen erfasst. Insgesamt wurden an 13 der 33 untersuchten Gehölze im Plangebiet Höhlungen und Spalten mit geringem Potenzial für Sommerquartiere von Fledermäusen nachgewiesen. Hinweise auf eine aktuelle oder zurückliegende Nutzung der Höhlungen und Spalten konnten nicht erfasst werden. Da die Öffnungen sich als Sommerquartiere für Fledermäuse und somit zu einer Nutzung zwischen März und Oktober eignen, ist nicht auszuschließen, dass sich dort langfristig Fledermäuse ansiedeln werden.

#### Schutz von Vogelniststätten und Fledermausquartieren in (potenziellen) Habitatbäumen und sonstigen Vegetationsstrukturen

Die bestehenden Gehölze sollten nach Möglichkeit im Plangebiet erhalten bleiben. Ist eine Beseitigung erforderlich, ist vor den Fällungen der Bäume eine Untersuchung der erfassten potenziellen Habitatbäume auf Brutvögel und Quartiervorkommen von Fledermäusen erforderlich. Diese Maßnahme ist ganzjährig im Vorfeld von Baumfällungen durchzuführen, da einige Fledermausarten Baumhöhlen auch im Winterhalbjahr besiedeln.

Vögel: Im Falle einer Vogelbrut ist das Ende der Brut und Jungenaufzucht abzuwarten. Die Niststätten der Arten Blaumeise, Gartenbaumläufer, Haussperling, Turmfalke (Nistplatz nicht nachgewiesen) und Kohlmeise sind ganzjährig geschützt. Sollte das Verlegen der Maßnahmen auf das Ende der Fortpflanzungszeit nicht möglich sein, ist

das Vorgehen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen, da ein Verbotstatbestand nach § 44 nicht auszuschließen ist. Für die Beseitigung gesetzlich geschützter Niststätten ist eine Ausnahmegenehmigung einzuholen.

Fledermäuse: Bei Auffinden einer aktuellen Besiedelung ist der Quartierwechsel der Fledermäuse abzuwarten. Insbesondere bei Wochenstuben (Fortpflanzungsstätte) und Winterquartieren (Ruhestätte) ist die Fällung/Entfernung nicht gestattet, solange sich Fledermäuse in den genannten Quartieren aufhalten. Bei anderen Quartiertypen (zum Beispiel Paarungsquartiere, Männchenquartiere) kann das Quartier nach dem abendlichen Ausflug ggf. verschlossen werden, um eine zeitnahe Fällung zu gewährleisten. Für die Beseitigung gesetzlich geschützter Niststätten ist eine Ausnahmegenehmigung einzuholen.

Sträucher und Hecken entfalten als Ruhestätten eine besondere Bedeutung für Brutvögel (Boden- und Freibrüter) und Insekten. Sie finden hier auch während der Bauzeit eine Rückzugsmöglichkeit. Ein Teil der Gebüsche sollte dahingehen während der Bauzeit nach Möglichkeit erhalten bleiben. Es kann zudem geprüft werden, ob eine visuelle Abschirmung dieser Rückzugsbereiche, zum Beispiel durch einen Sichtschutz, die Störwirkungen des Baugeschehens vermindern kann.

Die vorhandene künstliche Nisthilfe (Meisen-Nistkasten an geschädigtem Spitz-Ahorn) ist vor Baubeginn sicherzustellen und am verbleibenden Baumbestand, wenn möglich wiederanzubringen oder durch eine neue Nisthilfe im Plangebiet zu ersetzen.

#### Schutz von Vogelniststätten und Fledermausquartieren an Gebäuden

Das Abrissgebäude wurde erstmals am 8. Februar 2022 kontrolliert. Bei der Kontrolle wurden die für eine Überwinterung von Fledermäusen potentiell geeigneten Bereiche begangen. Es wurde die klimatische und strukturelle Eignung der Räume als Fledermauswinterquartiere bewertet. Ebenfalls am 8. Februar 2022 wurden die Fassaden des Abrissobjektes kontrolliert: Es wurden die Fassaden unter besonderer Berücksichtigung von Nischen an den Jalousien nach Spuren von Gebäudebrütern abgesucht. Verlassene und noch nicht wieder genutzte wurden anhand von Kotspuren, Nistmaterial und anderen Verunreinigungen ermittelt.

Die Demontage der Attika wurde am 25. April 2022 begleitet. Dabei wurden alle Nischen nach Spuren einer Nutzung durch Fledermäuse untersucht und auch auf eine Nutzung der Nischen durch Mauersegler geachtet. An dem Abrissobjekt waren zum Zeitpunkt der Untersuchung keine genutzten Brutplätze nachweisbar. An dem Gebäude waren insgesamt 27 Strukturen zu finden, die sicher als Sperlingsbrutplätze zu bewerten sind. Trotz der Eignung der Attikablende als Fledermausversteck und



Mauerseglerbrutplatz konnten keine sicheren Hinweise für eine Nutzung durch Fledermäuse und / oder Mauersegler gefunden werden. Die Keller des kontrollierten Objektes sind für die Überwinterung von Fledermäusen ungeeignet. Es waren in den Kellerräumen keine Fledermäuse zu finden.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme) zur Minimierung der Auswirkungen der Planung sind folgende drei Maßnahmen zu erbringen:

#### Anbringen von Nistkästen und Nisthilfen an Bäumen

Für die nachgewiesenen Nischen- und Höhlenbrüter ist das Anbringen von Nistkästen beziehungsweise Nisthilfen bei entsprechendem Verlust in einem Verhältnis von 1:2 als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme vorzusehen. Dies betrifft folgende Arten: Blaumeise, Gartenbaumläufer und Kohlmeise.

Die Niststätten sind am Baumbestand im Plangebiet oder auf angrenzenden Flächen, im funktionalen Zusammenhang anzubringen. Für den Verlust von 6 im Plangebiet nachgewiesenen Bäumen mit Potenzial für Lebensstätten für Vögel (Höhlen- und Nischenbrüter) sollten im Verhältnis 1:2 d.h. 12 Nisthilfen am Baumbestand in der unmittelbaren Umgebung angebracht werden. Zusätzlich sind im Zuge der Baumaßnahme auch Nisthilfen an den zukünftigen Gebäuden vorzusehen.

#### Anbringen von Fledermauskästen an Bäumen

Für den Verlust von potenziellen Fledermausquartieren von 13 im Plangebiet nachgewiesenen Quartierbäumen sollten im Verhältnis 1:0,5 daher 7 Fledermausquartiere, am Baumbestand in der unmittelbaren Umgebung angebracht werden. Zusätzlich sind im Zuge der Baumaßnahme auch Fledermausquartiere an den zukünftigen Gebäuden vorzusehen.

#### Prüfung der Möglichkeit zur Errichtung einer temporären oder dauerhaften Haussperlingswand

Für den Verlust der Niststätten der Art Haussperling am ehemaligen Schulgebäude wurde geprüft, inwieweit auf dem Gelände Übergangsniststätten in Form einer oder mehrerer Haussperlingswände etabliert werden können, um den Verlust bis zum Neubau der geplanten Wohngebäude mit einer Alternativen Nistmöglichkeit auf dem Gelände zu kompensieren. Die Einzelnen Nistmöglichkeiten der Sperlingswand sind in einem Verhältnis von 1:3 anzubringen.

Für die Art Haussperling wurden im Winter 2022 in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Neukölln insgesamt fünf Sperlingswände mit jeweils sechs Koloniehäusern (drei Einfluglöcher) errichtet. Grundlage für die Konzeption bildete die im Juni 2021 ergänzend durchgeführte Kartierung. Mittels der Sperlingswände werden temporär (bis zur Fertigstellung des Neubaus) 14 Niststätten in einem Verhältnis von 1:3 ausgeglichen.

Abschließend sind zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes folgende FCS-Maßnahmen durchzuführen:

#### Anbringen von Fledermauskästen an den künftigen Gebäuden

Ergänzend zu den vor Baubeginn am Gehölzbestand anzubringenden Fledermauskästen hat die Vorhabenträgerin, an den geplanten Gebäuden zwei Quartiere für Kleinfledermäuse anzubringen. Diese können in die Fassade integriert oder auch am Außenmauerwerk angebracht werden. Vorzugsweise werden die Kästen in unterschiedliche Himmelsrichtungen angebracht. Die Quartiere sind entsprechend den Vorgaben des Niststätten- und Quartierskonzept zur Umsetzung von CEF- und Ausgleichsmaßnahmen (FCS-Maßnahmen) auf der Liegenschaft Rudower Straße 184B - D auszuwählen und anzubringen. Abweichungen von den Vorgaben im Konzept sind mit der oberen Naturschutzbehörde (Senatsverwaltung) abzustimmen.

#### Anbringen von Nistkästen an den künftigen Gebäuden

Für den Haussperling sind insgesamt 27 Nistkästen am zukünftigen Gebäudebestand anzubringen. Es sind 10 Mauerseglerkästen (aus Holzbeton) mit Einflugloch vorne und 7 Nischenbrütherhöhlen zu verwenden. Die Ersatzquartiere für den Haussperling sind in mindestens 3 Meter Höhe anzubringen. Der Abstand zwischen den Kästen sollte mindestens 100 Zentimeter betragen. Die Kästen sollten, wenn möglich unter Dachüberständen oder unter der Fassadendämmung befestigt werden.

Die Nistkästen sind entsprechend den Vorgaben des Niststätten- und Quartierskonzept zur Umsetzung von CEF- und Ausgleichsmaßnahmen (FCS-Maßnahmen) auf der Liegenschaft Rudower Straße 184 B - D auszuwählen und anzubringen. Abweichungen von den Vorgaben im Konzept sind mit der oberen Naturschutzbehörde abzustimmen.

#### Maßnahmen zur Schaffung von Vegetationsstrukturen für boden- und freibrütenden Arten (Hecken)

Im Rahmen der Freianlagenplanung sind im Plangebiet neue Vegetationsstrukturen mit Bäumen und Sträuchern für die im Plangebiet vorkommenden boden- und freibrütenden Arten zu schaffen. Es sind strukturreiche, mehrreihige Laubgebüsch- und Heckenpflanzungen in Kombination mit Gehölzen mit einer Mindesthöhe in ausgewachsenem Zustand von 200 Zentimeter anzulegen. Dazu sind heimische, standortgerechte und insektenfreundliche Arten gemäß der vorgesehenen Pflanzliste 1 (Kapitel VI, Anlage 2) zu wählen. Deshalb wird im städtebaulichen Vertrag geregelt, dass die Heckenpflanzung zweireihig und in der Reihe mit einem Abstand von 1 Meter anzulegen ist. Die Neuanlage von Formschnitthecken ist auf den Flächen mit Anpflanzungen für den artenschutzfachlichen Ausgleich nicht zulässig und ist im Städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

Die Grünstrukturen für den artenschutzfachlichen Ausgleich sind gemäß dem Bebauungsplan an der südwestlichen und nördlichen Grundstückskante anzulegen (textliche Festsetzung Nummer 9).

#### Anpassung von Beleuchtung

Beim Beleuchtungskonzept sind die aktuellen Erkenntnisse des Artenschutzes zu berücksichtigen. Jeder Leuchtkörper lockt Insekten an, irritiert Vögel und Fledermäuse. Weitgehende Vermeidung von Licht (insbesondere in Gewässernähe und Grünbereichen) ist daher die umweltfreundlichste Lösung. Bei jedem Leuchtkörper ist zu prüfen, ob auf ihn verzichtet werden kann.

Generell gilt für den Einsatz von künstlichem Licht im Außenraum:

- nur in dem Zeitraum und nur dort, wo es notwendig ist,
- nur in der erforderlichen Intensität: gelbe und warmweiße Lichtfarben locken weniger Insekten an; Lampen mit geringem Ultraviolettstrahlung -Anteil im Spektrum,
- bei Anstrahlungen, Begrenzung des Lichtkegels auf das zu beleuchtende Objekt,
- horizontal strahlendes Licht vermeiden, keine Abstrahlung nach oben, Bündelung des Lichts auf die gewünschten Objekte,
- vorzugsweise Beleuchtung von oben und so niedrig wie möglich (Reduzierung der Lichtpunkthöhe zur Verminderung der Fernwirkung auf Insekten),
- abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse verwenden,
- Oberflächentemperatur der Leuchten unter 60 °Celsius.

Leuchten sollten als Licht aussendende Diode gewählt werden und die Lichtfarbe zwischen 2.200 Kelvin (K) und 2.700 Kelvin liegen, um für Insekten weniger anziehend zu sein. Empfohlen wird Leuchten > IP54 (International Protection Kennung klassifiziert

unterschiedliche Schutzarten; hier: Spritzwassergeschützt und staubdicht) zu wählen, da diese keine Falle für Insekten darstellen.

Die Flächen sollten präzise ausgeleuchtet und auf das notwendigste konzentriert werden. Wenn überhaupt so sind Bäume/Büsche und Grasflächen sowie Fassaden nur mit geringster Helligkeit zu beleuchten.

Diese Maßnahme gilt nicht nur für die spätere Flächennutzung, sondern ist auch während der Baumaßnahmen umzusetzen.

#### Vermeidung von Vogelschlag bei Glasfassaden

Zur Vermeidung von möglichem Vogelschlag an Glasfassaden sind im Zuge der nachfolgenden Planungsebenen folgende Aspekte zu beachten:

- Durchsichten durch das Gebäude oder Gebäudeteile sind zu vermeiden beziehungsweise mit Vermeidungsmaßnahmen zu versehen.
- Gebäudekanten (bis zu 2Meter von der Gebäudeecke) mit Durchsichten und Reflektionen sind immer durch hoch wirksame Markierungen (siehe unten) zu unterbrechen.
- Transparente Absturzsicherungen und transparente Einfassungen von (Dach-) Terrassen und ähnliche Randstrukturen sind immer durch hochwirksame Markierungen (siehe unten) zu unterbrechen.
- Reflektionen sind zu brechen, insbesondere, wenn sich Vegetation darin spiegelt (wirksame Markierungen siehe unten). Reflektionen des freien Himmels in Glasflächen sind fallabhängig zu betrachten und Vermeidungsmaßnahmen mindestens bei nachgewiesenen Anflügen oder in Vogelzugverdichtungsräumen erforderlich.
- Fassaden mit zusammenhängenden Glasflächen > 6 m<sup>2</sup> oder 75 % Glasanteil oberhalb der Vegetation sind nur dann als weniger problematisch zu bewerten, wenn ihnen im Nahbereich < 20Meter eine Fassade gegenüber steht und somit kein freier Anflug gegeben ist.
- Bei Planungen sollte der Anteil der freien Scheiben so weit wie möglich reduziert werden.
- Stark vogelgefährdende Glasflächen sind durch hochwirksame Markierungen für Vögel sichtbar zu machen. Anforderungen an diese sind:
  - Vertikal angeordnete Streifen (mindestens 5 mm breit, maximal 95 mm Kantenabstand) bedecken nur 5 % der Glasfläche,
  - Waagerechte Markierungen mindestens 3 mm breit, maximal 47 mm Abstand zueinander,

## Auswirkungen der Planung

- Markierungen müssen in der Regel opak sein (keine Transluzenz; Ausnahmen: sandgestrahlte oder geätzte Flächen, auch andere Sonderfälle).
- Werte gelten bei guten Kontrasten (schwarze Markierungen vor hellem Hintergrund, weiße Markierungen vor dunklem Hintergrund), sonst Markierungsbreite erhöhen,
- Gegen Reflexionen müssen Markierungen grundsätzlich außen (auf Ebene 1 der Verglasung) angebracht werden
- (siehe auch Rössler & Doppler 2019).

Die Anpassung der Beleuchtung aus artenschutzrechtlichen Gründen sowie Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag bei Glasfassaden ist Gegenstand des städtebaulichen Vertrages.

### Amphibien

Es wurden 2020 zwei Amphibienarten Erdkröte (*Bufo bufo*) und Teichfrosch (*Pelophylax kl. Esculentus*) im Planungsgebiet nachgewiesen. Für Teich- und Kammolch konnte kein Nachweis erbracht werden. Beide Spezies zählen nicht zu den in Berlin gefährdeten Arten. Sie sind jedoch besonders geschützt nach § 7 Absatz 2 Punkt 13 Bundesnaturschutzgesetz.

#### *Erdkröte:*

Rufende Erdkröten konnten nicht 2020 verhört werden. Die Sichtbeobachtungen erbrachten jedoch den Nachweis von 3 adulten Tieren direkt im Teich.

Nach Aussage der im Plangebiet ansässigen Nachbarn überwintern die Erdkröten in dem auf dem Nachbargrundstück befindlichen alten Bunker. Im Allgemeinen liegen die Winterwarteräume der Erdkröte überwiegend im Schutz des Waldes. Da sich jedoch im nahen Umfeld kein Wald befindet, jedoch weitgehend frostfreie Schlupfwinkel zum Überwintern wichtig sind, ist der Bunker anscheinend ein gutes Ausweichquartier.

#### *Teichfrosch:*

Für den kleinen Teich konnte 2020 eine erstaunlich hohe Zahl an Rufern beziehungsweise Sichtbeobachtungen erbracht werden. Die Teichfroschgruppe erbrachte eine wahrscheinliche Größe von 40 - 52 Tieren. Sowohl Laichballen als auch Kaulquappen konnten nicht nachgewiesen werden.

Teichfrösche überwintern sowohl an Land wie auch unter Wasser. Die Überwinterung an Land erfolgt ebenfalls in frostfreien Verstecken. Dazu gehören Nagerbauten, Wurzelspalten, Erdlöcher und Erdspalten, Verstecke unter und in morschem Holz, unter Holz- und Laubhaufen und in Trockenmauern. Da es auf dem Untersuchungsgelände

mehr oder weniger keine dieser Überwinterungsquartiere gibt, ist ebenfalls davon auszugehen, dass sich die Grünfrösche diese auf den benachbarten Grundstücken suchen.

Im Zuge der Baumaßnahmen wurde das vorhandene Gewässer entfernt. Dabei war darauf zu achten, dass sich keine adulten und Larvalstadien der Tiere im Teich befinden. Auf dem angrenzenden neuen Schulstandort Lise-Meitner-Schule wurde ein neuer Teich, der den Anforderungen der Amphibien entsprach, geschaffen. Für die Umsiedlung der Amphibien war im Vorfeld der Baumaßnahmen ein konkretes Konzept erarbeitet worden und mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Im Winter/Frühjahr 2022 wurde ein Umsetzungskonzept für die im Plangebiet vorkommenden Amphibien erarbeitet. In 2022 wurde ein Teich gebaut, der die notwendigen Habitateigenschaften eines Laichgewässers für Teichfrosch und Erdkröte gezielt bedient. Das Umsetzen und Abfangen von Teichfröschen und Erdkröten wurde nach Zustimmung durch die untere Naturschutzbehörde vom 9.3.2022 für den Zeitraum März 2022- August/September 2022 unter Begleitung eines Artenschutzsachverständigen vorgenommen.

Das Umsetzungskonzept für die den alten Teich nutzenden Amphibien ist durch das Umweltamt Neukölln in Abstimmung mit der Obersten Naturschutzbehörde SenUVK am 30.3.2022 bestätigt worden. Die Umsiedlung der Amphibien in das Ersatzhabitat auf dem benachbarten Schulgrundstück des Oberstufenzentrums Lise-Meitner-Schule wurde Mitte April 2022 begonnen. Mit dem Abfangen der letzten Teichfrösche aus dem Bestandsteich im August/September 2022 wurde die Umsiedlung der Amphibien aus dem alten Schulteich auf dem Abrissgelände in das Ersatzhabitat auf dem neuen Schulgelände abgeschlossen. Der Abschlussbericht wurde durch die Untere Naturschutzbehörde Neukölln bestätigt. Die Untere Naturschutzbehörde hat mitgeteilt, dass der alte Teich nun verfüllt werden kann.

### Reptilien

Im Rahmen der Begehungen konnten keine Zauneidechsen nachgewiesen werden.

Zwar sind Reptilien aufgrund ihrer versteckten Lebensweise in ihrer Individuendichte nur unvollständig zu erfassen, doch haben die Tiere meist bevorzugte Sonnenbade- und Versteckplätze, an denen sie dort regelmäßig anzutreffen sind. Anhand der Begehungen konnte verifiziert werden, dass sich der Besiedlungsschwerpunkt durch die Zauneidechse eher auf den Nachbargrundstücken konzentriert. Wobei auch da nur bedingt geeignete Habitatbedingungen bestehen. Die stark versiegelten und überschatteten Grünflächen (Hecken, Baum- und Strauchschicht) im Planungsgebiet verfügen nicht über das

notwendige Lebensraummosaik für Reptilien. Als Sonnenplätze können die Hofplätze jedoch fungieren.

Im Mai 2020 wurde auf der mit Bäumen und Hecken bestandene Zauneidechsenpotentialfläche vorfristige Baufreiheit geschaffen. Nach Angaben der degewo wurde diese Maßnahme durch eine Artenschutzsachverständige begleitet. Auf der gerodeten Fläche befinden sich keine Versteckmöglichkeiten, der Boden ist eher erdig und nicht kiesig-sandig. Daher ist eine Besiedlung mit Zauneidechsen unwahrscheinlich. Es wird dennoch empfohlen vor Beginn weiterer Baumaßnahmen oder vor Nutzung der Stelle als Baueinrichtungsfläche die Fläche noch mal zu prüfen.

Im Rahmen der den Gebäudeabriss begleitenden ökologischen Baubegleitung (SzSP) wurde die Zauneidechsenpotenzialfläche im vorderen Grundstücksbereich regelmäßig (zweiwöchiger Abstand) im Zeitraum von September 2021- August 2022 begutachtet und nach Spuren und Vorkommen von Zauneidechsen untersucht. Im Rahmen dieser Kontrollen wurden bislang keine Nachweise von Zauneidechsen oder Hinweise auf ein Vorkommen der Art erbracht.

Mit Beginn der Sanierungs- und Abbrucharbeiten 2021/2022 wurde die Zauneidechsenpotenzialfläche zunächst mit einem Bauzaun und später mit einem Reptilienschutzzaun von der Baustellenfläche abgegrenzt. Ein potenzielles Einwandern der Art von den Nachbargrundstücken auf das Gelände der Rudower Straße 184 B-D ist weiterhin möglich. Allerdings stellen die vorhandenen Flächen keinen essentiellen Lebensraum für die Zauneidechse dar. Dessen Zerstörung hat somit keine erhebliche Auswirkung auf die lokale Population.

Um eine mögliche Tötung und Verletzung von Zauneidechsen im Plangebiet zu vermeiden, sollten bei tatsächlichem Fund Vergrämuungsmaßnahmen (gezieltes Abdrängen der Tiere in benachbarte, den Habitatanforderungen der Art genügende Lebensräume mit entsprechender Kapazität) zur Anwendung kommen. Diese Methode muss in Jahreszeiten erfolgen, in denen die Tiere aktiv sind (außerhalb der Winterruhe). Die Fläche entlang der vorderen Grundstückskante des ehemaligen Schulkomplexes (Seite Richtung Rudower Straße) ist zum Nachbargrundstück durch einen Schutzzaun abzusichern, um ein mögliches Einwandern der Eidechsen und von Amphibien zu verhindern.

#### Sonstige Tierarten

Bei den Begehungen zur Fledermauskartierung konnten regelmäßig vier Füchse (wahrscheinlich Fähe mit Jungtieren) beobachtet werden.

Einzelne Exemplare wurden auch während Begehungen im Rahmen der ökologischen Baubegleitung (September 2021 - August 2022) gesichtet.

Bei Berücksichtigung der erwähnten Bauzeitregelung (außerhalb der Fortpflanzungsperiode) sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **Schutzgut Pflanzen**

Im Rahmen der Bestandaufnahme wurde eine Biotoptypenkartierung für die im Geltungsbereich vorkommenden Biotoptypen erstellt. Diese ist in Kapitel VI, Anlage 3 enthalten.

In seiner Gesamtheit ist der ehemalige Schulkomplex (Gebäude einschließlich Außenanlagen) dem Biototyp Gemeinbedarfsfläche mit mittleren Grünflächenanteil (rd. 25 %) zuzuordnen. Die Bestandaufnahme erfolgte vor Abriss der Schule. Der Strukturtyp ist gekennzeichnet durch das Schulgebäude mit dem sich anschließenden Schulhof. Der Versiegelungsgrad ist hoch. Das großflächig versiegelte Gelände wird flankiert von Hecken- und Gebüschstrukturen sowie Baumbestand.

Zur besseren Erfassung der Bestandssituation wurden die Flächen im Rahmen der Biotoptypenkartierung noch einmal stärker differenziert. Eine Gesamtübersicht der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen ist in Kapitel VI, Anhang 3 dargestellt.

Im gesamten Plangebiet sind keine geschützten Biotoptypen festgestellt worden.

### Baumkataster

Die Baumerfassung für den Untersuchungsbereich erfolgte im Rahmen von zwei verschiedenen Begehungen.

Den größten Teil der Bäume machen Spitz- und Berg-Ahorn (*Acer platanoides* und *Acer pseudoplatanus*) sowie Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*) aus. Der überwiegende Teil der aufgenommenen Bäume wurden der Schadstufe 1 und 2 gemäß Baumschutzverordnung Anlage 2 zugeordnet.

Einen gesetzlichen Schutzstatus genießen lediglich Bäume, die in den Anwendungsbereich der Baumschutzverordnung fallen. Sofern ein geschützter Baum beseitigt wird, muss ein ökologischer Ausgleich erbracht werden.

Grundsätzlich ist bei Baumaßnahmen im Randbereich des Geltungsbereichs sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigungen auf Kronen- und Wurzelbereiche angrenzender Baumbestände ausgehen.



An der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs befindet sich eine alte schützenswerte Stiel-Eiche (*Quercus robur*). Der markante Solitärbaum befindet sich außerhalb, aber unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich. Die Stiel-Eiche ragt, aufgrund ihrer üppig ausgebildeten Krone sowie Wurzel, bis in den Geltungsbereich herein. Im Zuge von bauvorbereitenden Maßnahmen und späteren Bauarbeiten ist sicherzustellen, dass insbesondere auf die, an das Plangebiet angrenzende Stiel-Eiche keine erheblichen Beeinträchtigungen einwirken.

Zur Errichtung der modularen Flüchtlingsunterkünfte musste die Fällung von insgesamt 12 nach § 2 Baumschutzverordnung geschützten Bäume unter Auflagen auf dem Grundstück Rudower Straße 184 B - D erfolgen, da die Bäume bei der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens nicht erhalten werden konnten. Gemäß den auszugleichenden Ersatzpflanzungen sind im südlichen Bereich 15 Laubbäume heimischer Arten als Hochstamm gemäß Baumschutzverordnung zu pflanzen.

Bei der Errichtung der beiden nördlichen Gebäude kommt es zu insgesamt zwei Fällungen gemäß Baumschutzverordnung schützenswerter Bäume. Hierfür müssen 5 Ersatzpflanzungen von Bäumen gemäß Baumschutzverordnung im Plangebiet stattfinden.

Zusammenfassend wird festgehalten, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans im Zuge der Baumaßnahmen insgesamt 20 Ersatzpflanzungen von Bäumen vor Ort vorzunehmen sind. Insoweit wird die Fällung der dargestellten Baumbestände durch die beschriebenen Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzverordnung ausgeglichen.

Durch die Baumpflanzungen und den Erhalt von Bäumen werden gleichzeitig Habitats für Brutvögel und andere Artengruppen geschaffen und erhalten. Neben der Bedeutung für die Biotopentwicklung und -vielfalt wirken sich die Pflanzungen und deren Erhalt auch positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus.

### **Biologische Vielfalt**

Die Biotoptypen sind städtisch geprägt, Sie hatten aufgrund der Nutzungsaufgabe auf dem Gelände dennoch ein bedeutendes Artenvorkommen:

Das Plangebiet stellte vor Abriss des Schulgebäudes eine zu mehr als 70 % versiegelte Fläche mit geringem Grünanteil am Rand der Gropiusstadt dar.

Der damals ermittelte Schulkomplex (Gebäude einschließlich Außenanlagen) wurde dem Biotoptyp Gemeinbedarfsfläche mit mittleren Grünflächenanteil (rund 25 %) zugeordnet. Das großflächig versiegelte Gelände war flankiert von Hecken- und

Gebüschstrukturen sowie Baumbestand. Insbesondere Zuwegungen, Parkplätze und Ver- und Entsorgungsanlagen haben einen Großteil der versiegelten Fläche ausgemacht.

Die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten sind durch Siedlungstätigkeiten anthropogen geprägt und es haben sich mit Ausnahme des ehemaligen Schulteiches und seiner Bewohner, Arten durchgesetzt beziehungsweise erhalten, die an den engen Kontakt mit Menschen angepasst sind. Eine wichtige Rolle für die biologische Vielfalt spielen der Baumbestand und die Gehölzstrukturen, da diese als Niststätten für Vögel und Fledermäuse dienen. Die versiegelten Flächen haben demgegenüber eine deutlich geringere Bedeutung.

Die Auswirkungen der Planung auf die biologische Vielfalt sind als gering einzustufen. In Bezug auf die angrenzende Gropiusstadt wird die Errichtung von insgesamt vier Gebäuden die anzutreffende biologische Vielfalt nicht beeinträchtigen.

### **Schutzgut Boden / Fläche**

Bei den anstehenden Bodengesellschaften handelt es sich um Pararendzina, Lockersyrosem und Regosol. Sie sind als Siedlungsfläche auf Geschiebemergel, zum Teil auf Aufschüttung, zu klassifizieren. Es handelt sich um anthropogene, nicht um naturnahe Bodengesellschaften (Flächeninformationssystem-Broker Kartenanzeige „Bodengesellschaften 2010 (Umweltatlas)“, Zugriff am 10.12.2020).

In Bezug auf die bodenschutzrechtlichen Anforderungen genießen die Böden eine mittlere Schutzwürdigkeit. Es wird aus bodenschutzrechtlicher Sicht die Empfehlung gegeben, dass Planungen dahingehend optimiert werden sollen, dass Eingriffe und Versiegelungen minimiert werden (Flächeninformationssystem -Broker Kartenanzeige „Planungshinweise zum Bodenschutz 2010 (Umweltatlas)“, Zugriff am 10.12.2020).

Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden und Fläche entstehen im Wesentlichen durch veränderte Bodennutzung zum Beispiel Versiegelung. Gemäß der Biotopkartierung wurde der gesamte Schulkomplex (Gebäude einschließlich Außenanlagen) dem Biotoptyp „Gemeinbedarfsfläche mit mittleren Grünflächenanteil“ zugeordnet. Der Versiegelungsgrad setzte sich aus den vollständig versiegelten Biotoptypen „Hochbeete und Pflanzencontainer, Gemeindebedarfsfläche (Kindergärten, Schulen, Krankenhäuser etc.), Ver- und Entsorgungsanlagen, Parkplätze, versiegelter Weg (Baustraße) und Baufläche und -stellen“ sowie den teilversiegelten Biotoptypen „Sportplatz, hochversiegelt (Versiegelungsanteil > 50 %) und teilversiegelter Weg“ zusammen.

Die Gesamtversiegelung im Bestand (vor Abriss des Schulgebäudes) des Plangebiets betrug rund 73% (Gebäude, Sportplatz, Stellplätze und Straßen/Wege). Durch den Bebauungsplanentwurf wird die künftige Gesamtversiegelung des Gebietes mit circa 5.930 m<sup>2</sup> Versiegelung nur noch circa 47 % anteilig an der Gesamtfläche betragen. Das heißt, es findet eine deutliche Reduzierung der Versiegelungsflächen um circa 26% gegenüber der Situation vor Abriss des Schulgebäudes statt. Dies wirkt sich positiv auf das lokale Kleinklima aus.

Die Planung wirkt sich auf das Schutzgut Boden sowie das damit verbundene Schutzgut Wasser (beziehungsweise Grundwasserneubildung) dahingehend positiv aus, dass der faktische Versiegelungsgrad verringert wird. Im Rahmen der Entsiegelung wurde bereits eine Analyse des Bodenaushubs zum Abbruch der Schule und Einbaus externer angelieferter Böden zur Verfüllung der Baugrube auf dem Grundstück Rudower Straße 184 B - D durchgeführt. Auf dem etwa 12.620 m<sup>2</sup> großen Grundstück des ehemaligen Schulgeländes, befand sich bis zum Jahr 2021 unterkellerte Schulgebäude mit 5 Geschossen aus dem Jahr 1979. Das Untergeschoss der Schule hatte eine Grundfläche von circa 1.725 m<sup>2</sup> und wurde in einer Tiefe ab Oberkante Gelände von etwa 4,00Meter abgebrochen. Insgesamt wurden circa 700 m<sup>3</sup> Bodenaushub durch den Abbruch des Untergeschosses der Schule als geeignet eingestuft, um wieder als Füllmaterial für die Baugrube verwendet zu werden.

Der Hauptbestandteil des Füllbodens der Baugrube, ist aus 4 unterschiedlichen Entnahmestellen angeliefert und zuvor auf Eignung labortechnisch untersucht worden. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass aus allen 4 Entnahmestellen geeigneter Boden mit einem Gesamtvolumen circa 6.070 m<sup>3</sup> zur Verfüllung der Baugrube der ehemaligen Schule in der Rudower Straße verwendet wurde. Vorort wurde der analysierte und geeignete Boden mit einem Gesamtvolumen von circa 700 m<sup>3</sup>, der bei dem Abbruch des Untergeschosses entstand, mit dem extern angelieferten Boden abschnittsweise vermengt und anschließend in die Baugrube der ehemaligen Schule verfüllt. Das Gesamtvolumen des befüllten Bodens beträgt somit circa 6.770 m<sup>3</sup>.

Zum Baubeginn sind im Bereich der zukünftigen, nicht unterkellerten Gebäude Haus A und B, deren Baugenehmigung bereits vorliegt und dessen Baubeginn im Januar 2023 erfolgt ist, Haufwerksbeprobungen durchgeführt worden. Der Aushub von Haus A beträgt circa 450 m<sup>3</sup> und derjenige von Haus B circa 500 m<sup>3</sup>.

Insgesamt findet gegenüber der Situation mit dem Schulgebäude auch aufgrund des überwiegenden Verzichts auf Krafffahrzeug-Stellplätze eine geringe Neu-Versiegelung der Flächen statt, was sich positiv auf das Kleinklima des künftigen Wohnquartiers auswirkt, da starke Temperaturerhöhungen durch Oberflächen wie zum Beispiel Asphalt

reduziert werden und der verdunstungsfähige Anteil des Untergrundes erhöht wird. Zudem wird hierdurch auch die ökologische Funktion des Oberbodens und damit die naturhaushaltswirksame Fläche geschont.

Durch den Abbruch des Schulgebäudes und der Entsiegelung der Fläche ist gleichwohl ein erheblicher Austausch von Bodenmaterial erfolgt. Die Bewertung des Aushub- / Verfüllungsmaterials nach möglicher Schadstoffbelastung gemäß Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall erfolgt im Kapitel III Auswirkungen auf die Umwelt - Altlasten. Ebenso werden dort die Auswirkungen des Wirkungspfads Boden-Mensch erläutert.

### **Schutzgut Wasser**

#### Entwässerungskonzept

Um den Nachweis einer dauerhaft gesicherten Niederschlagsentwässerung zu erbringen, ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans XIV-172-1 ein Konzept zum Umgang mit Niederschlagswassern erarbeitet worden.

Das Gutachten erachtet den anstehenden Untergrund anhand der anstehenden Geschiebesedimente für eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet grundsätzlich als erschwert, da oberhalb und innerhalb der bindigen Schichten lokal aufstauendes Schichtenwasser festgestellt wurde. Aufgrund der zuvor beschriebenen erschwerten Versickerungsbedingungen wird die Möglichkeit der Einleitung des gesammelten Regenwassers in den anliegenden Regenwasserkanal in der Rudower Straße genutzt.

Gemäß dem Hinweisblatt Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin vom Juli 2021 dürfen auf dem Grundstück auf Basis der geltenden spezifischen Abflussspende maximal 13 Liter pro Sekunde in den Regenwasserkanal in der Rudower Straße eingeleitet werden. Dieser Wert wurde nochmals schriftlich von den Berliner Wasserbetrieben am 28.10.22 bestätigt.

Die Dachflächen der Gebäude werden mindestens zu 60 % extensiv begrünt (Siehe textliche Festsetzung Nummer 10). Dadurch wird die Menge des einzuleitenden Niederschlags reduziert, da ein Teil des Niederschlags durch das Substrat zurückgehalten wird und lokal verdunsten kann.

Da das zu betrachtende Grundstück in zwei Bauabschnitten realisiert wird, erfolgt die Verbringung des Niederschlagswasser wie folgt:

#### Modulare Unterkunft für Flüchtlinge (Haus A und B; südlicher Geltungsbereich)

Im Januar 2023 erfolgte der Baubeginn der Flüchtlingsunterkünfte. Das bereits mit Bescheid 2029/772 vom 13.07.2020 genehmigte Bauvorhaben der Modularen Unterkünfte für Flüchtlinge (Haus A und B) sieht folgende Grundstücksentwässerung vor:

Der Niederschlag der beiden extensiv begrünten Dachflächen soll in dem Füllkörperrigolelement zurückgehalten und gedrosselt auf 5,7 Liter pro Sekunde in den Regenwasserkanal der Rudower Straße abgeleitet werden.

Die befestigten Flächen in den Außenanlagen werden in Betonpflaster und Drainfugenpflaster hergestellt und sind damit wasser- und luftdurchlässig. Bei stärkeren Niederschlägen kann jedoch nicht der gesamte Niederschlag direkt innerhalb dieser Flächen versickern. Überschüssiger Niederschlag soll dann über die angrenzenden Grünflächen versickern.

#### Wohngebäude (Haus 1 und 2; nördlicher Geltungsbereich)

In dem zweiten Bauabschnitt ist der Neubau von zwei Wohngebäuden (Haus 1 und Haus 2) und dessen Außenanlagen geplant. Im Einzelnen erfolgt die Verbringung des Niederschlagswasser wie folgt:

Die Dachflächen entwässern über Rohrleitungen in ein Regenrückhaltebecken, dem ein Filter-/Kontrollschacht vorgeschaltet ist. Das Niederschlagswasser der Zufahrt entwässert in eine geschlossene Entwässerungsrinne. Diese leitet das Regenwasser ebenfalls über einen Filter-/Kontrollschacht in das Rückhaltebecken.

Das anfallende Dachflächenwasser sowie das Oberflächenwasser der Verkehrsfläche wird in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt auf 7,3 Liter pro Sekunde in den Regenwasserkanal der Rudower Straße eingeleitet.

Auch hier werden die befestigten Flächen in den Außenanlagen in Betonpflaster und Drainfugenpflaster hergestellt und sind damit wasser- und luftdurchlässig. Bei stärkeren Niederschlägen kann jedoch nicht der gesamte Niederschlag direkt innerhalb dieser Flächen versickern. Überschüssiger Niederschlag soll dann über die angrenzenden Grünflächen versickern.

#### Wasserrechtliche Genehmigung

Da das Grundstück im Einzugsgebiet des Teltowkanals liegt und die Einleitung mittelbar in ein Oberflächengewässer führt, ist nach §29 Berliner Wassergesetz eine wasserrechtliche Genehmigung für die Einleitung erforderlich.

Für die Flächen der Modularen Unterkunft für Flüchtlinge liegt bereits eine wasserrechtliche Genehmigung zur gedrosselten Einleitung in den Regenwasserkanal

vom 13.02.2023 vor. Gemäß Auflage der wasserrechtlichen Genehmigung wird das Füllkörperrigolenelement mit vollständig verschweißten Dichtungsbahnen eingebaut. Für die geplanten nördlichen Wohngebäude wird diese wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung im weiteren Verfahren eingeholt.

### Überflutungsnachweis

Der Überflutungsnachweis soll aufzeigen, dass das betreffende Grundstück einen starken Regen schadlos übersteht. In der DIN 1986-100 wird ein grundstücksbezogener Überflutungsnachweis gefordert. Hierzu werden verbindliche Bemessungsansätze formuliert.

Gemäß DIN 1986-100 ist für Grundstücke mit einer versiegelten Fläche > 800 m<sup>2</sup> ein Nachweis der Überflutungssicherheit zu führen. Diesbezüglich ist das 30-jährige Regenereignis mit 5- bis 15-minütiger Dauer in Abhängigkeit von Geländeneigung und Versiegelungsgrad gemäß DWA A 118 Tabelle 4 heranzuziehen. Im vorliegenden Fall gilt der 15-minütige Bemessungsregen. Die Bemessungsregensmengen sind gemäß KOSTRA DWD zu ermitteln.

In der Anlage des Konzepts zum Umgang mit Niederschlagswassern befinden sich jeweils für die beiden Bauabschnitte Berechnungen zum erforderlichen Rückhaltevolumen sowie zum Volumen der Überflutungsflächen.

Die Flächen für Überflutungsschutz nach DIN 1986:100 sind in die Grünflächen der Freianlagen integriert. Sämtliche sonstige versiegelte Flächen sind nicht zusammenhängend angeordnet und entwässern flächig in angrenzende Grünflächen. Somit ist eine Gefährdung nicht gegeben.

Im Grundstücksentwässerungsplan sind Lage und Größe der zu entwässernden Flächen, das geplante Regenrückhaltebecken, das Füllkörperrigolenelement, die Regenwasserleitungen, die Einleitstelle in den Regenwasserkanal sowie die Fläche für den Überflutungsschutz nach DIN 1986:100 dargestellt. Das Niederschlagswasserkonzept wird zusammen mit dem Grundstücksentwässerungsplan Bestandteil des Städtebaulichen Vertrags. (vergleiche Kapitel II 3.10).

Durch den überwiegenden Verzicht auf Kraftfahrzeug-Stellplätze und der damit einhergehenden geringen Versiegelung der Flächen im inneren Plangebiet, wird der verdunstungsfähige Anteil des Untergrundes erhöht

### **Schutzgut Klima / Luft**

## Auswirkungen der Planung

Die Fläche für den Wohnungsbau im Plangebiet ist einem Siedlungsraum zuzuordnen. Die thermische Situation ist als „günstig“ einzuschätzen.

Großräumige Luftleit- und Ventilationsbahnen sowie Kaltluftleitbahnen und Kaltluftablaufbahnen sind nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Kaltluftleitbahnen kommen aus Richtung Großziethen und führen östlich und westlich an der Gropiusstadt vorbei.

Die verkehrsbedingte Belastung durch Luftschadstoffe entlang der Rudower / Neuköllner Straße ist gering bis mäßig belastet (Flächeninformationssystem--Broker Kartenanzeige „Klimamodell Berlin: Planungshinweise Stadtklima 2015 - Hauptkarte (Umweltatlas)“, Zugriff am 10.12.2020).

Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Klima / Luft entstehen im Wesentlichen durch veränderte Bodenversiegelungen.

Die Gesamtversiegelung im Bestand (vor Abriss des Schulgebäudes) des Plangebiets betrug circa 9.270 m<sup>2</sup> (Gebäude, Sportplatz, Stellplätze und Straßen/Wege), das entspricht circa 73%. Durch den Bebauungsplanentwurf wird die künftige Gesamtversiegelung des Gebietes mit circa 5.930 m<sup>2</sup> Versiegelung nur noch circa 47 % anteilig an der Gesamtfläche betragen. Das heißt, es findet eine deutliche Reduzierung der Versiegelungsflächen um 3.340 m<sup>2</sup> statt. Dies wirkt sich positiv auf das lokale Kleinklima aus.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans fordern den Erhalt der bestmöglichen Luftqualität. Der Bebauungsplan soll die Nachverdichtung einer ehemals als Schulstandort genutzten Fläche ermöglichen; der Plan dient der Innenentwicklung. Durch die vorgesehene Nachverdichtung einer Fläche im bestehenden Stadtgefüge können gesamtstädtisch Verkehrsströme vermindert werden. Dies kann zur Förderung der bestmöglichen Luftqualität beitragen.

Die zukünftige geringe Versiegelung der Flächen wirkt sich positiv auf das Kleinklima des künftigen Wohnquartiers aus, da starke Temperaturerhöhungen durch Oberflächen wie zum Beispiel Asphalt reduziert werden und der verdunstungsfähige Anteil des Untergrundes erhöht wird.

Der Verzicht auf eine höhere Stellplatzanzahl bewirkt zudem ein geringeres Verkehrsaufkommen. Das weitestgehend autofreie Quartier, reduziert sowohl die Treibhausgas-Emissionen, die durch motorisierten Verkehr anfallen, als auch ökologische Beeinträchtigungen. Hiermit wird dem Belang des Klimaschutzes verstärkt Rechnung getragen

**Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen einer Großsiedlung der 1960er/1970er Jahre (Zeilenbebauung und Punkthochhäuser, bis zu 17 Geschosse) und einem Einfamilienhausgebiet.

Die geplante Nachverdichtung trägt nicht dazu bei, dass das durch Bebauung geprägte Orts- und Landschaftsbild erheblich verändert wird.

**Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Absatz 6 Nummer 7b Baugesetzbuch)**

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7b Baugesetzbuch genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) ist durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu befürchten.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete liegen im Bezirk Köpenick (Müggelspree, Teufelsseemoor) und werden aufgrund der großen Entfernung (mindestens 8 km) durch die Planung nicht nachteilig beeinflusst.

**Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Absatz 6 Nummer 7c Baugesetzbuch)**

Durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine nachteiligen umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt zu erwarten.

Lärm

Im Jahr 2022 wurde ein Schallgutachten für den Bebauungsplan XIV-172-1 erstellt. Diesem Gutachten gingen drei frühzeitige Untersuchungen zur Lärmbelastung voraus, die zur Einschätzung erforderlicher schallschutztechnischer Maßnahmen erstellt wurden.

*Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Plangebietes*

Die Gutachter kommen in der schalltechnischen Untersuchung in Bezug auf die Auswirkungen der Planung auf die schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangebietes zu dem Ergebnis, dass durch die Planungen im Geltungsbereich des



Bebauungsplans keine Schallpegelzunahmen zu erwarten sind, da sich innerhalb des Plangebiets keine relevanten Geräuschquellen befinden.

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest und schließt, aus Gründen des Lärmimmissionsschutzes, Nutzungen, von denen Lärm ausgehen kann, aus. Folgende Nutzungen sind somit nicht zulässig: Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Anlagen für sportliche Zwecke und nicht störende Handwerksbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig.

#### *Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebietes*

##### Verkehrslärm

In der schalltechnischen wurden die Straßenverkehrslärmeinwirkungen auf die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorgesehene Bebauung prognostiziert und beurteilt. Die zu erwartenden Verkehrslärmbeurteilungspegel wurden für insgesamt 520 Fassadenpunkte an den geplanten Gebäuden berechnet.

##### *Tagzeitraum*

Der schalltechnische Orientierungswert des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in allgemeinen Wohngebieten am Tag von 55 Dezibel(A) wird an mehr als 2/3 aller untersuchten Fassadenpunkte eingehalten. Lediglich an 18 von 520 wird der schalltechnische Orientierungswert am Tag um mehr als 4 Dezibel (A) überschritten. An keinem Fassadenpunkt wird der Schwellenwert der 2. Stufe der Lärmaktionsplanung von 65 Dezibel (A) erreicht. Die höchsten Verkehrslärmpegel von bis zu 62 Dezibel (A) am Tag werden für drei Fassadenpunkte im 6. Geschoss an der der Rudower Straße zugewandten Nordostfassade des im Bau befindlichen Hauses A (Modulare Unterkunft für Flüchtlinge) prognostiziert. An den der Rudower Straße zugewandten Fassaden der geplanten Häuser 1 und 2 sind im obersten Geschoss Verkehrslärmpegel von maximal 60 Dezibel (A) zu erwarten.

Auf der Hoffläche - Innenbereich zwischen den geplanten Gebäuden - wird der schalltechnische Orientierungswert Tag von 55 Dezibel(A) eingehalten. Auf den gesamten Freiflächen nordöstlich die geplanten Gebäude liegen die Verkehrslärmbelastungen in 4m Höhe unter 60 Dezibel(A).

##### *Nachtzeitraum*

Der schalltechnische Orientierungswert für Verkehrslärmeinwirkungen in allgemeinen Wohngebieten in der Nacht von 45 Dezibel (A) wird an 1/3 aller untersuchten Fassaden-

punkte eingehalten. An 165 von 520 Fassadenpunkten wird der schalltechnische Orientierungswert in der Nacht um mehr als 4 Dezibel (A) überschritten. Der Schwellenwert der 2. Stufe der Lärmaktionsplanung von 55 Dezibel (A) wird an 3 Fassadenpunkten im obersten Geschoss an der Nordostfassade des Hauses A (Modulare Unterkunft für Flüchtlinge) um bis zu 1 Dezibel (A) überschritten. An den geplanten Häusern 1 und 2 wird der Schwellenwert Nacht der 2. Stufe der Lärmaktionsplanung an allen Fassadenabschnitten eingehalten.

Im Ergebnis des Gutachtens ist ohne weitergehende Schutzmaßnahmen an der im Geltungsbereich geplanten Bebauung durch den Lärm der umliegenden Verkehrsstrassen eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete zu erwarten.

Die Ermittlung der Ausgangsdaten zur Schallemission erfolgt für die Rudower Straße, Neuköllner Straße, Fritz-Erler-Allee und Lipschitzallee.

Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 für Allgemeine Wohngebiete werden tagsüber an 143 und nachts an 348 Immissionsorten überschritten. Von den Überschreitungen betroffen sind im Wesentlichen die der Rudower Straße zugewandten Gebäudefassaden (Nordost-Fassaden) sowie die daran unmittelbar anschließenden Außenwände.

Die Beurteilungspegel der Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung sind um 4 Dezibel (A) höher als die schalltechnischen Orientierungswerte. Die Anzahl und Höhe der Überschreitungen reduzierten sich entsprechend.

Ein Vergleich der berechneten Beurteilungspegel Tag mit den Immissionsgrenzwerten Tag zeigt, dass die Immissionsgrenzwerte an 18 von 520 Immissionsorten überschritten werden.

Ein Vergleich der berechneten Beurteilungspegel Nacht mit den Immissionsgrenzwerten Nacht zeigt, dass die Immissionsgrenzwerte an 165 von 520 Immissionsorten überschritten werden.

Schwellenwerte für eine deutliche Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte sind nicht fest definiert. Die Höhe der tolerierbaren Überschreitung der schalltechnische Orientierungswerte ist abhängig von der Gebietseinstufung. Die Schwellenwerte der 2. Stufe der Lärmaktionsplanung betragen 65 Dezibel (A) tags und 55 Dezibel (A) nachts.

Eine deutliche Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nachts liegt lediglich an der Nordostfassade am Haus A (nordöstliches Gebäude) im 4. Obergeschoss um bis zu 1 Dezibel (A) vor. Tags liegt keine deutliche Überschreitung vor.

Eine Überschreitung der rechtlich anerkannten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von tags 70 Dezibel (A) und nachts 60 Dezibel (A) wurde an keinem Immissionsort festgestellt.

Mit Wohngebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien, Terrassen haben gegenüber Verkehrslärm einen Schutzanspruch. Die Höhe des Schutzanspruches richtet sich nach der Art des Baugebietes, in dem sich der entsprechende Außenwohnbereich befindet. Optimalerweise sollten auch über den oben genannten Außenwohnbereich die jeweiligen schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 eingehalten werden. Dies ist jedoch insbesondere für geplante Allgemeine Wohngebiete in Berlin oft nicht möglich.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sollte ein Beurteilungspegel von 65 Dezibel (A) als Schwellenwert zugrunde gelegt werden, ab dessen Überschreitung Maßnahmen zum Schutz der baulich verbundenen Außenwohnbereiche (zum Beispiel Balkone, Loggien, Terrassen) zu prüfen sind.

Aussagen zur Lärmbelastung können vereinfacht aus den Beurteilungspegeln Tag für Immissionsorte direkt vor den Gebäudefassaden abgeleitet werden. Die durch die Reflexion an der rückwärtigen Fassade bedingte Pegelerhöhung kann pauschal durch einen Zuschlag von 2 dB auf den Fassadenpegel berücksichtigt werden.

Der höchste Beurteilungspegel Tag wurde mit 61 Dezibel (A) im 5. Obergeschoss der Nordostfassade (welche über keine Balkone verfügt) des Hauses A (südöstliches Gebäude) berechnet. Mit dem pauschalen Zuschlag von 2 Dezibel ergibt sich ein Beurteilungspegel von 63 Dezibel (A), welcher noch unter dem Schwellwert von 65 Dezibel (A) liegt.

Die für das Plangebiet im Tagzeitraum prognostizierten Verkehrslärmeinwirkungen sind insgesamt als wohnverträglich einzustufen. Unter Berücksichtigung der schallabschirmenden Wirkung der geplanten Bebauung ist auf der Hofffläche - Innenbereich zwischen den geplanten Gebäuden - mit Verkehrslärmpegeln von weniger als 55 Dezibel (A) zu rechnen. Damit ist in diesem Innenbereich eine hohe Aufenthaltsqualität gegeben. Selbst auf den in Richtung Rudower Straße orientierten Freibereichen nordöstlich des Hauses 2 ist bei Verkehrslärmpegeln von weniger als 60 Dezibel (A) eine ungestörte Kommunikation möglich. Für die mit den Wohngebäuden verbundenen Außenwohnbereiche wie zum Beispiel Balkone, Loggien sind selbst an den der Rudower Straße zugewandten Fassaden der geplanten Gebäude keine besonderen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Im Nachtzeitraum sind bezogen auf die Verkehrslärmeinwirkungen auf den Freibereichen und Außenwohnbereichen keine höheren Anforderungen zu stellen als im Tagzeitraum.

Durch die in der der Textlichen Festsetzung 8 festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen geeigneter und ggf. besonderer Fensterkonstruktionen (zum Beispiel teilgeöffnete Fenster), welche im Kapitel II 3.6 Immissionsschutz beschrieben worden sind, werden wohn- und schlafverträgliche Innenpegel in den Aufenthaltsräumen in den geplanten Gebäuden sichergestellt. Mit der Maßnahme werden die Anforderungen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 Baugesetzbuch erfüllt, sodass nachts ein Beurteilungspegel innen von 30 Dezibel (A) gewährleistet werden kann, um den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu genügen und ein störungsfreies Schlafen zu ermöglichen. Sollte die Einhaltung des Schutzziels, das Erreichen von Schallpegeldifferenzen, die gewährleisten, dass ein innerer Beurteilungspegel nachts von 30 Dezibel (A) in der Hälfte der Aufenthaltsräume bereits durch eine entsprechende Grundrissorientierung (als Maßnahme gleicher Wirkung) gewährleistet sein, werden gemäß der Festsetzung keine besonderen Fensterkonstruktionen erforderlich.

Mit Umsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen werden somit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt. Weitergehende Festsetzungen zum Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen sind daher nicht erforderlich.

#### *Gewerbelärm*

Der Bebauungsplan XIV-172-1 setzt für seinen Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet fest. In der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-172-1 befinden sich Wohngebäude (entlang der Rudower Straße im Nordosten und des Efeuwegs im Südosten), die Lise-Meitner-Schule (südwestlich) und die Pflegeeinrichtung „LebensRaumHeute“ (westlich).

Im bestehenden Bebauungsplan XIV-172 sind die Wohngebäude an der Rudower Straße und am Efeuweg als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Schule liegt in einer festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Bildungszentrum, die Pflegeeinrichtung in der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche für kirchliche und soziale Zwecke.

Der Störgrad der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-172 bestehenden und zulässigen Nutzungen (Wohnen, Bildungszentrum, Pflegeeinrichtung) entspricht dem Störgrad der im Bebauungsplan XIV-172-1 festzusetzenden Nutzung eines allgemeinen Wohngebiets.

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets im Bebauungsplan XIV-172-1 sind keine auf der Ebene der Bebauungsplanung zu berücksichtigenden Gewerbelärmkonflikte zu erwarten.

### *Sport- und Freizeitlärm*

In der Umgebung des Plangebietes, südwestlich des Plangebietes befinden sich Sportanlagen, die von der Lise-Meitner-Oberschule ausschließlich als Schulsport genutzt werden und nicht einer allgemeinen Sportausübung wie zum Beispiel Vereinssport dienen, womit sie als sozial adäquat zu bewerten sind.

Demnach ist gemäß § 5 Absatz 3 der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung eine schalltechnische Ermittlung und Beurteilung des ausgehenden Lärms für die geplanten Nutzungen gemäß § 5 Absatz 3 der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung nicht erforderlich.

Dennoch ist hier eine Wahrnehmung des ausgehenden Schul- und Freizeitlärms auf die geplanten Wohngebäude sowie die Modularen Unterkünften für Flüchtlinge tagsüber nicht auszuschließen.

Durch die bestehenden Baum- und Strauchflächen sowie die Teiche auf dem Schulgelände, welche an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzen, befinden sich die Aufenthaltsflächen der Lise-Meitner-Schule, zu denen u.a. Pausenhof, Bewegungsflächen und Sportflächen zählen, nicht unmittelbar angrenzend an die geplante Wohnbebauung.

### Licht

Nach der frühzeitigen Offenlage des Bebauungsplans wurde eine Besonnungsuntersuchung (30.9.2021) erarbeitet und die Verschattung geprüft. Im Ergebnis ist eine Verschiebung des nordwestlichen Baukörpers aus dem Städtebaulichen Konzept als notwendig erachtet worden.

Anschließend wurde erneut eine Besonnungsuntersuchung durchgeführt. Die Besonnungsuntersuchung (17.06.2022) zeigt die Besonnung beziehungsweise Verschattung der maßgebenden Fassaden- und Grundstücksflächen der Nachbarbebauung, hervorgerufen durch die geplanten neu zu errichtenden Gebäude an der Rudower Straße 184.

Für die Ermittlung der Besonnungsqualität der Wohngebäude wurde die DIN 5034 herangezogen, um die Dauer der Besonnung an den jeweiligen Fassaden zu beurteilen. Diese ist nicht baurechtlich eingeführt, so dass auch ihre Vorgaben baurechtlich nicht verbindlich sind und nur Empfehlungscharakter haben. Für eine ausreichende Besonnung empfiehlt die Norm zur Tag- und Nachtgleiche (21. März/23. September) eine Besonnungsdauer von mindestens 4 Stunden. Zur ausreichenden Besonnung in den Wintermonaten wird eine Besonnungsdauer von mindestens 1 Stunde am 17. Januar

empfohlen. Nach DIN 5034 ist es ausreichend, wenn jeweils mindestens ein Aufenthaltsraum einer Wohnung ausreichend besonnt wird.

Bei reiner Betrachtung der neu zu errichtenden Gebäude ohne die Berücksichtigung der vorhandenen Umgebungsbepflanzung zeigt sich, dass eine ausreichende Besonnung der nachzuweisenden Fenster nach der DIN 5034-1 sowohl zur Tag- und Nachtgleiche am 21. März als auch im Winter am 17. Januar erreicht wird. Die Lage und Ausführung der neu zu errichtenden Gebäude haben demnach besonnungstechnisch keinen negativen Einfluss auf die nächstgelegenen Nachbargebäude. Die benachbarten Gebäude / Grundstücke werden dagegen häufiger von dem neu zu errichtenden Gebäude zum Teil verschattet. Betrachtet man aber die derzeitige Bestandsbepflanzung mit Laubbäumen entlang der Grundstücksgrenze der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung zeigt sich, dass auch diese einen nicht unbeträchtlichen Schatten auf das Grundstück beziehungsweise die Fassaden werfen. Eine Verschattung ist demnach bei dem Grundstück nördlich des geplanten nordwestlichen Wohngebäudes aufgrund der bestehenden Bäume auch ohne die neu zu errichtende Bebauung bereits gegeben (S&P Ingenieure + Architekten: Besonnungsuntersuchung - Wohnbebauung Neubau von 2 Wohngebäuden).

#### Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind nach derzeitiger Aktenlage keine Flächen bekannt, welche im Bodenbelastungskataster von Berlin geführt werden. Aus den beiden Baugrundgutachten vom 06.02.2020 und 04.06.2020 ging jedoch hervor, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von bis zu 4,80 Meter festgestellt wurden. Diese enthielten unter anderem Bauschutt sowie Schlacke. Bei einer Analyse von Bodenproben wurde ein Vorkommen der Schadstoffe Benzo(a)pyren, Blei, Kupfer, Quecksilber, Zink,  $\Sigma$  Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) festgestellt. Die Werte überschritten zum Teil die Vorsorgewerte nach Bundesbodenschutzverordnung.

Im Rahmen der Entsiegelung wurde bereits eine Analyse des Bodenaushubs zum Abbruch der Schule und Einbaus externer angelieferter Böden zur Verfüllung der Baugrube auf dem Grundstück Rudower Straße 184 B, C, D durchgeführt. Dabei wurden Zuordnungswerte gemäß Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall vorgenommen.

Die Analyseergebnisse der Haufwerksbeprobung zum Abbruch des Schuluntergeschosses beinhalten zwei Laborberichte zu den Haufwerken und den jeweiligen Einzelprobenentnahmen. Haufwerk 1 wird mit einem Volumen von circa 300 m<sup>3</sup> bemessen. Im Analysebericht des Haufwerkes 2 wird das Gesamtvolumen des Bodenaushubs mit circa 400 m<sup>3</sup> angegeben. In der Gesamteinstufung in

Zuordnungsklasse gemäß Technischer Regeln der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (Boden), können die Haufwerksbeprobungen als Z1.2 deklariert werden. Insgesamt wurden circa 700 m<sup>3</sup> Bodenaushub durch den Abbruch des Untergeschosses der Schule als geeignet eingestuft, um wieder als Füllmaterial für die Baugrube verwendet zu werden. Der Hauptbestandteil des Füllbodens der Baugrube, ist aus 4 unterschiedlichen Entnahmestellen angeliefert und zuvor auf Eignung labortechnisch untersucht worden.

Für die Verfüllung der Baugrube der Schule wurden Beprobungen von Haufwerken vorgenommen. Aus dem Bauvorhaben Fischerstraße 8 in Berlin mit dem Liefermaterial Sand kann entnommen werden kann, dass alle Beprobungen den Zuordnungswert Z0 einhalten. Es sind circa 527 m<sup>3</sup> für die Verfüllung der Baugrube der Schule verwendet worden. Aus der Entnahmestelle des Bauvorhabens Schütte-Lanz-Straße/Karl-Liebknecht Straße in Königs Wusterhausen, beträgt das Entnahmevolumen circa 833 m<sup>3</sup>. Auch hier wird für alle Haufwerksbeprobungen der Zuordnungswert Z0 eingehalten. Weiterer externer Boden wurde aus der Entnahmestelle in der Wendenschloßstraße 254 in Berlin verwendet. Der mit einem Gesamtvolumen von circa 2.500 m<sup>3</sup> entnommene Boden, wird mit einem Zuordnungswert von Z0 eingestuft. Die vierte Entnahmestelle aus dem Bauvorhaben Wiesendamm 32 in Berlin, trägt mit einem Gesamtvolumen von circa 2.210 m<sup>3</sup> und im Ergebnis mit dem Zuordnungswert Z0 zur Verfüllung der Baugrube bei. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass aus allen 4 Entnahmestellen geeigneter Boden mit einem Gesamtvolumen circa 6.070 m<sup>3</sup> und einem Zuordnungswert von Z0 zur Verfüllung der Baugrube der ehemaligen Schule in der Rudower Straße verwendet wurde. Vorort wurde der analysierte und geeignete Boden mit einem Gesamtvolumen von circa 700 m<sup>3</sup>, der bei dem Abbruch des Untergeschosses entstand und mit einem Zuordnungswert von Z1.2 eingestuft wurde, mit dem extern angelieferten Boden abschnittsweise vermengt und anschließend in die Baugrube der ehemaligen Schule verfüllt. Das Gesamtvolumen des befüllten Bodens beträgt somit circa 6.770 m<sup>3</sup>.

Die Gesamteinstufung der Haufwerksbeprobungen im Bereich der zukünftigen, nicht unterkellerten Gebäude Haus A und B in Zuordnungsklasse gemäß Technischer Regeln der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (Boden) wurde mit Z1.2 und Z0 bewertet. Für den Aushub im Bereich des Hauses A wurden 2 Proben ausgewertet. Eine Probe wurde als Z1.2 eingestuft, die andere Probe als Z0. Für den Bodenaushub des Hauses B wurden ebenfalls zwei Proben untersucht. Diese wurden beide als Z0 deklariert. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass von den vier Haufwerksbeprobungen, aus dem Bodenaushub im Bereich von Haus A und B, jeweils 3 Proben in der Gesamteinstufung als Z0 und eine Probe als Z1.2 zugeordnet wurde.

Insofern kann übergreifend festgehalten werden, dass bei der Einbringung des Verfüllungsmaterials (Boden) für das geplante Bauvorhaben aufgrund der vorliegenden Analysenergebnisse kein gefährliches Material verwendet worden ist.

Vor dem Baugenehmigungsverfahren werden nutzungsbezogene Bodenuntersuchungen gemäß Mantelverordnung für Ersatzbaustoffe und Bodenschutz vorgenommen, um sensible Bereiche über den Wirkungspfad Boden-Mensch zu schützen. Dies betrifft insbesondere die geplanten Spielplätze für Kinder. Im Städtebaulichen Vertrag ist geregelt, dass Untersuchungskonzepte dazu mit dem Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln abgestimmt werden.

Sollten Kontaminationen festgestellt werden, gelten unabhängig vom Bebauungsplan unter anderem folgende altlastenbezogene Vorschriften:

gemäß § 4 Absatz 3 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sind unter anderem Grundstückseigentümer beziehungsweise der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück verpflichtet, schädliche Bodenveränderungen so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Auch die Regelungen des Berliner Bodenschutzgesetzes, insbesondere die §§ 2 (Melde- und Auskunftspflicht, Baueinstellung) und 4 (Ergänzende Vorschriften für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen), gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Ferner ist am 1. August 2023 die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung als Teil der Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und Gewerbeabfallverordnung (sogenannten Mantelverordnung, Bundesgesetzblatt I Seite 2598) in Kraft getreten.

#### **Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Absatz 6 Nummer 7d Baugesetzbuch):**

Im Geltungsbereich sind keine Denkmale, Denkmalensembles, Naturdenkmale oder Bodendenkmale bekannt. Das Plangebiet ist nicht Teil einer archäologisch bedeutenden Landschaft. Es sind daher keine negativen Auswirkungen auf die oben genannten Schutzgüter zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe der archäologischen Fundstelle 338. Hier konnte ein Siedlungsplatz der vorrömischen Eisenzeit dokumentiert werden. Es ist daher im Umfeld mit dem weiteren Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen.



**Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Absatz 6 Nummer 7e Baugesetzbuch)**

Mit der Entstehung außergewöhnlicher Emissionen ist nicht zu rechnen. Innerhalb Berlins ist von einer ordnungsgemäßen Entsorgung aller anfallenden Abfälle und der Zuführung in den Wertstoffkreislauf auszugehen.

Die Entstehung außergewöhnlicher Abfallmengen oder -arten im Geltungsbereich der Planung ist nicht zu befürchten. In einem Allgemeinen Wohngebiet ist im Wesentlichen mit der Entstehung von Hausmüll zu rechnen.

**Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Absatz 6 Nummer 7f Baugesetzbuch)**

Alle geplanten Gebäude müssen neu errichtet werden. Hierbei gelten die aktuellen gesetzlichen Anforderungen. Eine effiziente und sparsame Nutzung von Energie mit daraus resultierenden reduzierten Emissionen kann daher angenommen werden. Dies wird insbesondere dadurch erreicht, dass im Rahmen der Bauanträge die geltenden Normen eingehalten werden müssen. Hier sei insbesondere auf kontinuierliche Novellierungen des Gebäudeenergiegesetzes verwiesen, welche insbesondere den Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser im Gebäudebereich senken soll.

**Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d (§ 1 Absatz 6 Nummer 7i Baugesetzbuch)**

Die in den beiden Baugrundgutachten beschriebenen Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von bis zu 4,80 m, welche unter anderem Bauschutt sowie Schlacke enthielten und teilweise als nicht schadstofffrei beurteilt wurden, sind innerhalb der Schutzgut-Wechselwirkungen Boden-Mensch beziehungsweise Boden-Wasser zu berücksichtigen.

Sollten in diesem Zusammenhang bei den nutzungsbezogenen Bodenuntersuchungen gemäß Mantelverordnung für Ersatzbaustoffe und Bodenschutz Hinweise auf Schadstoffe auftreten, ist das Bodenmaterial auszutauschen, um sensible Bereiche über den Wirkungspfad Boden-Mensch zu schützen. Dies betrifft insbesondere die geplanten Spielplätze für Kinder.

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den übrigen befestigten Flächen wird gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet. Daher ist hier nicht mit einer erhöhten Belastung des Grundwassers zu rechnen.

Das Auftreten zusätzlicher Wechselwirkungen beziehungsweise sich gegenseitig verstärkender Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern ist mit Ausnahme der beschriebenen Schutzgüter nicht zu erwarten.

## **2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-172-1 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für vier neue Wohnbauten schaffen. Es wird ein Wohnanteil von mindestens 30 % als mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum realisiert. Das soll günstigen Wohnraum und eine sozial gemischte Nachbarschaft schaffen. Beide nördlichen Gebäude werden fünf Vollgeschosse besitzen und es werden dort künftig circa 90 Wohneinheiten entstehen.

Ausnahmsweise können auch Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen ermöglicht werden, wenn der erforderliche Mindestanteil an mietpreisgebundenen Wohnraum in einem anderen Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erbracht wird.

Die Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags zu diesem Bebauungsplan.

Damit wird sichergestellt, dass die für Berlin typische sozial gemischte Bevölkerungsstruktur in den Stadtteilen entsteht, beziehungsweise erhalten bleibt. Um dieses Ziel zu erreichen, ist es von besonderer Bedeutung, den dringenden Bedarf von Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen zu decken. Das dient auch dem in § 1 Absatz 5 S. 1 Baugesetzbuch formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Seit Einführung des Berliner Modells im August 2014 sollen Träger von Wohnungsbauvorhaben stärker in die soziale Verantwortung genommen werden.

Aufgabe der landeseigenen Wohnungsunternehmen ist sowohl die Sicherung und Erweiterung preisgünstigen Mietwohnraums in allen Bezirken für breite Schichten der Bevölkerung (Wohnungsmarktaufgabe) als auch die Hilfestellung zu einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Wohnraumversorgung für Haushalte in Berlin, die auf dem Wohnungsmarkt besonders benachteiligt sind und sich nicht selbst mit angemessenem Wohnraum versorgen können. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen tragen insbesondere durch Wohnungsneubau zu einem ausreichenden Wohnraumangebot mit sozialverträglichen Mieten bei.

Mit Errichtung des südöstlichen und südwestlichen Wohngebäudes sollen Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge geschaffen werden. Diese beiden Wohnbauten verfügen über sechs Vollgeschosse, sind mit circa 61 Wohneinheiten geplant und sollen künftig circa 343 Geflüchteten als Unterkunft dienen. Dabei soll die Errichtung der Flüchtlingsunterkünfte so erfolgen, dass langfristig eine Nachnutzung für eine Wohnnutzung ermöglicht wird, weswegen das gesamte Plangebiet auch als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll. Für die modularen Unterkünfte für Geflüchtete liegt bereits eine Baugenehmigung Nummer 2019/772 gemäß § 64 Bauordnung Berlin vom 13.07.2020 vor. Der Baubeginn des Hochbaus erfolgt im Januar 2023. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mittels Bebauungsplans ist eine potenzielle Nachnutzung der Modularen Unterkünfte für Flüchtlinge als Wohngebäude planungsrechtlich gesichert.

### **3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- beziehungsweise Investitionsplanung**

#### **3.1 Maßnahmen deren Finanzierung gesichert ist**

Zwischen dem Land Berlin und der Vorhabenträgerin ist ein Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch abgeschlossen worden (vergleiche Kapitel II 3.10). Darin wird sich die Vorhabenträgerin als Eigentümerin u.a. zur Realisierung des geplanten Wohnungsbauvorhabens und der artenschutzrechtlichen Maßnahmen verpflichtet. Ferner wird der Städtebauliche Vertrag auch die Kostenübernahme für die Zahlung eines zweckgebundenen Folgekostenzuschusses zur Deckung des im Rahmen des Städtebaulichen Vertrags ermittelten Bedarfs an Grundschulplätzen regeln. Damit ist gewährleistet, dass dem Land Berlin für diese Maßnahmen keine Kosten entstehen.

#### **3.2 Maßnahmen / Kostenrisiken, deren Finanzierung nicht gesichert ist und deren Finanzierung zu sichern ist**

Keine.

### **4 Weitere Auswirkungen**

#### **4.1 Auswirkungen der sozialen Infrastruktur**

Auf der Grundlage der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-172-1 werden zusätzliche Wohneinheiten neu errichtet werden. Bei der Berechnung der Geschossfläche für den Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum nach dem Berliner Modell werden nur die nördlich geplanten fünfgeschossigen Wohnhäuser berücksichtigt. Die Modularen Unterkünfte für Flüchtlinge, die gemäß § 31 Absatz 2

## Auswirkungen der Planung

Baugesetzbuch von den Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-172 befreit wurden, dienen zwar dem Wohnen, zählen aber zur sozialen Infrastruktur.

Folglich wird nur die Geschossfläche der geplanten nördlichen Wohnungsbauten und nicht die Geschossfläche aus den Modularen Unterkünften für Flüchtlinge im Rahmen des Berliner Modells berücksichtigt. Für die aus den Modularen Unterkünften für Flüchtlinge entstehenden Bedarfe für soziale Infrastruktur (Kita, Schulen) muss der Bezirk Vorsorge tragen.

Aus der Planung für das nordwestliche Wohngebäude ergibt sich eine max. zulässige Geschossfläche von 5.050 m<sup>2</sup>. Für das nordöstliche Wohngebäude ist eine max. zulässige Geschossfläche von 2.875 m<sup>2</sup> geplant. In diesen beiden Wohngebäuden sollen künftig circa 90 Wohneinheiten entstehen. Für die geplante Kita werden von der Geschossfläche der beiden nördlichen Gebäude (7.925 m<sup>2</sup>) 200 m<sup>2</sup> Geschossfläche (Kita) abgezogen. Für die Berechnung nach Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung sind folglich 7.725 m<sup>2</sup> Geschossfläche Wohnen anzusetzen. Beide nördlichen Gebäude werden fünf Vollgeschosse besitzen und es werden dort künftig circa 90 Wohneinheiten entstehen.

Darüber hinaus wurde für die beiden südlichen Gebäude bereits eine Baugenehmigung (Nummer 2019 / 772 vom 13.07.2020) für die Nutzung als Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge erteilt. Der Baubeginn des Hochbaus erfolgte im Januar 2023. Diese Modularen Unterkünfte für Flüchtlinge, die gemäß § 31 Absatz 2 Baugesetzbuch von den Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-172 befreit wurden, dienen zwar dem Wohnen, sind jedoch der sozialen Infrastruktur hinzuzurechnen.

Durch das Vorhaben wird eine zusätzliche Nachfrage nach sozialer Infrastruktur ausgelöst, welche in den folgenden Punkten näher dargestellt wird:

Aus dem Vorhaben entsteht ein Bedarf von 8 Kitaplätzen, der nicht gedeckt werden kann. Zur Deckung des durch das Vorhaben ausgelösten Bedarfs an 8 Kitaplätze wird daher im Geltungsbereich eine Kita mit 200 m<sup>2</sup> geplant.

Das Vorhaben löst einen Bedarf von insgesamt 8 Grundschulplätzen, welcher ebenfalls nicht abgedeckt werden kann.

Daher entsteht resultierend aus dem durch das Vorhaben ausgelösten und ungedeckten Bedarf gemäß Berliner Modell ein finanzieller Ausgleichsbedarf. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen eines Folgekostenzuschusses zur Deckung des durch das Vorhaben ausgelösten Bedarfs an Grundschulplätzen.

Durch eine bereits stattgefunden Kapazitätserweiterung am Campus Efeuweg und den Bau eines Modularen Erweiterungsbaus in Holzbauweise an der Heinroth-Schule, kann die Maßnahme für die fehlenden Schulplätze des Bebauungsplans nachgewiesen

werden. Diese 8 Schulplätze sind von der degewo abzulösen und sind im städtebaulichen Vertrag gesichert.

**5 Zu mildernde beziehungsweise zu vermeidende Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände im Sinne von § 180 Baugesetzbuch**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind nachteilige Auswirkungen, die soziale Maßnahmen nach §§ 180 ff Baugesetzbuch (Sozialplan) erfordern, nicht zu erwarten.

## **IV Verfahren**

### **1 Mitteilung der Planungsabsicht**

Über die Absicht, den Bebauungsplan XIV-172-1 aufzustellen, wurden gemäß § 5 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, II C, sowie die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Schreiben / E-Mail vom 1.4.2019 informiert.

### **2 Verfahren gemäß § 7 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch**

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 7 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch durchgeführt, da der Bebauungsplan an übergeordnete Verkehrsanlagen angrenzt und aufgrund der Eigenart des Vorhabens, womit dringende Gesamtinteressen Berlins berührt werden.

### **3 Aufstellungsbeschluss**

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 24. September 2019 die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens XIV-172-1 beschlossen (Bezirksamt-Vorlage Nummer 235/19).

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 11. Oktober 2019 im Amtsblatt für Berlin Nummer 42, Seite 6284.

### **4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch fand in der Zeit vom 16. März 2020 bis einschließlich 3. April 2020 statt. Die Bekanntmachung in der Tagespresse erfolgte am 13. März 2020 sowie durch Aushänge in den Schaukästen des Rathauses.

Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 25. August 2020 (Bezirksamt Vorlage Nummer 186/20) vom Bezirksamt beschlossen.

Zugleich hat das Bezirksamt beschlossen, den Bebauungsplan XIV-172-1 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch weiterzuführen.

### **5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch für den Bebauungsplanentwurf XIV-172-1 für das Grundstück Rudower Straße 184 im Bezirk Neukölln, Ortsteile Gropiusstadt und Buckow erfolgte mit Schreiben vom 28.03.2023.

## Verfahren

Darin wurden diejenigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Monatsfrist gebeten. In der Auswertung und Abwägung nach § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch wurden auch alle nachträglich eingegangenen Rückäußerungen berücksichtigt.

Der Verfahrensschritt wurde mit dem Vermerk vom 25.10.2023 abgeschlossen.

## **6 Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch fand in der Zeit vom 12.02.2024 bis einschließlich 15.03.2024 statt. Die Beteiligung wurde am 09.02.2024 ortsüblich im Amtsblatt für Berlin Nummer 6 sowie am 09.02.2024 in der Tagespresse Der Tagesspiegel und der Tagespresse Berliner Morgenpost öffentlich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden per E-Mail vom 12.02.2024 von der öffentlichen Auslegung informiert. Die Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren XIV-172-1 standen im Internet unter der URL [www.berlin.de/bebauungsplaene-neukoelln](http://www.berlin.de/bebauungsplaene-neukoelln) und [www.mein.berlin.de](http://www.mein.berlin.de) zur Einsichtnahme bereit.

## **7 Anzeigeverfahren**

Mit Schreiben vom 12.06.2024 wurde der Bebauungsplan XIV-172-1 gemäß § 6 Absatz 2 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, I C, zur Rechtsprüfung angezeigt. Mit Schreiben vom 23.07.2024 wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, I C, mitgeteilt, dass der Bebauungsplan XIV-172-1 nicht beanstandungsfrei ist und noch nicht festgesetzt werden kann.

Aus verfahrenstechnischen-formalen Gründen muss die Beteiligung der Öffentlichkeit wiederholt werden.

## V Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (Bundesgesetzblatt 2023 I Nummer 394)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (Bundesgesetzblatt 2023 I Nummer 176)

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches** In der Fassung vom 7. November 1999 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Oktober 2022 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 578)

Aufgestellt

Berlin-Neukölln, den 7.10.2024

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Stadtentwicklungsamt

Biedermann

Bezirksstadtrat

Groth

Leiter des Stadtentwicklungsamtes



## VI Anhang

### 1 Textliche Festsetzungen

- TF 1** Im Allgemeinen Wohngebiet können die in § 4 Absatz 2 Nummer 2 und 3 (nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- (§ 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 1 Absatz 5 Baunutzungsverordnung)
- TF 2** Im Allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Absatz 2 Nummer 2 (Schank- und Speisewirtschaften) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.
- (§ 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 1 Absatz 5 Baunutzungsverordnung)
- TF 3** Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummer 1, 2, 4 und 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.
- (§ 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 1 Absatz 6 Nummer 1 Baunutzungsverordnung)
- TF 4** Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind im Allgemeinen Wohngebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- (§ 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 20 Absatz 3 Satz 2 Baunutzungsverordnung)
- TF 5** Im Allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Müll- und Wertstoffbehälter im Sinne von § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung, die der Erfassung von Wertstoffen, Abfällen und ähnlichem dienen, nur innerhalb der Fläche A zulässig.
- (§ 9 Absatz 1 Nummer 14 Baugesetzbuch)
- TF 6** Im Allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen für Stellplätze zulässig.

(§ 9 Absatz 1 Nummer 4 in Verbindung mit § 12 Absatz 6 Baunutzungsverordnung)

**TF 7 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen unzulässig.**

(§ 12 Absatz 6 Baunutzungsverordnung)

**TF 8 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen**

- **in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum,**
- **in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume**

**durch geeignete, gegebenenfalls besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.**

(§ 9 Absatz 1 Nummer 24 Baugesetzbuch)

**TF 9 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen zum Anpflanzen sind mit Arten, die ausgewachsen eine Höhe von mindestens 200 Zentimeter erreichen, in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck einer dichten Hecke entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.**

(§ 9 Absatz 1 Nummer 25 a) Baugesetzbuch)

**TF 10 Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 60 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 Zentimeter betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.**

(§ 9 Absatz 1 Nummer 20 und 25 a) Baugesetzbuch)

**TF 11 Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.**

(§ 9 Absatz 1 Nummer 20 Baugesetzbuch)

### Hinweise

1. Die Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags zu diesem Bebauungsplan.
2. Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nummer 9 wird für die Heckenpflanzungen die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste 1 empfohlen.
3. Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nummer 10 wird für die Dachbegrünung die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste 2 empfohlen.
4. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

## 2 Pflanzlisten

### **Pflanzliste 1: Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen**

#### *Großsträucher (3-7 Meter)*

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeine Hasel	Corylus avellana
Gemeines Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Frangula alnus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Virburnum opulus
Purgier-Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Weißdorn	Crataegus monogyna
Grau-Weide	Salix cinerea ssp.cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea

#### *Sträucher (1-3 Meter)*

Hunds-Rose	Rosa canina
Himbeere	Rubus idaeus
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum s. str.

## Anhang

**Pflanzliste 2: Dachbegrünung**

Eranthis hyemalis	Winterling
Bellis perennis	Gänseblümchen
Alyssum montanum	Berg-Steinkraut
Dryas suendermannii	Silberwurz
Paronychia kapela	Thymianblättrige Mauermiere
Achillea tomentosa	Teppichschafgarbe
Dianthus deltoides	Heide-Nelke
Dianthus gratianopolitanus	Pfingsnelke
Campanula portenschlagiana	Polster-Glockenblume
Crocus vernus	Krokus
Galanthus nivalis	Schneeglöckchen
Arabis caucasica 'Rosea'	Gänsekresse
Arabis caucasica 'Schneeball'	Kaukasische Gänsekresse
Ajuga reptans	Kriechender Günsel
Antennaria dioica	Katzenpfötchen
Aubrieta deltoidea	Blaukissen
Gypsophila repens 'Rosea'	Teppich-Schleierkraut
Hypericum polyphyllum	Zwerg Johanniskraut
Anthemis carpatica	Hundskamille
Campanula poscharskyana	Hängepolster-Glockenblume
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Matricaria caucasica	Teppich-Kamille
Dianthus arenarius	Sand-Nelke
Prunella grandiflora	Großblütige Braunelle
Muscari azureum	Traubenhyazinthe
Alyssum saxatile 'Rosea'	Goldgelbes Steinkraut
Euphorbia cyparissias	Zypressenwolfsmilch
Ranunculus bulbosus	Knollenhahnenfuß
Helianthemum nummularium	Gewöhnliches Sonnenröschen
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Allium senescens	Berglauch

Anhang

Campanula carpatica	Niedrige Garten-Glockenblume
Chrysanthemum leucanthemum	Wiesenmargerite
Inula ensifolia	Schwertalant
Nepeta x faassenii	Katzenminze
Achillea millefolium	Gemeine Schafgarbe
Centaurea jacea	Wiesen-Flockenblume
Centaurea scabiosa	Skabiosen-Flockenblume
Dianthus carthusianorum	Karthäuser Nelke
Linum perenne	Staudenlein
Nepeta racemosa	Katzenminze
Salvia officinalis	in Sorten Gewürzsalbei
Centaurea cyanus	Kornblume
Leucanthemum vulgare	Wiesen-Margarite
Sedum telephium	in Sorten Spätblühendes Sedum

### 3 Biotypenkartierung



**Liegenschaft WIE 11903 Rudower Str. 184 im Bezirk Neukölln / Gropiusstadt**  
Karte der Biotypen

**Legende**

- Untersuchungsgebiet (Stand 2020)
- Vermessungsplan (03/2020)

**Biotopeflächen**

- 0215 - Teiche und kleine Staugewässer
- 0320 - ruderaler Pionier-, Gras- und Staudenfluren
- 0516 - artenarmer Zier-/Parkrasen
- 0517 - Triffluren mit locker stehenden Bäumen
- 0710 - Laubgehäusche frischer Standorte
- 0713 - sonstige Hecken
- 0714 Baumreihen lückig / flächige Laubgehäusche
- 0715 - einschichtige oder kleine Baumgruppen
- 1017 - Sportplatz
- 1027 - Hochbeete und Pflanzcontainer
- 1233 - Gemeinbedarfflächen
- 1250 - Ver- und Entsorgungsflächen
- 1264 - Parkplätze
- 1265 - Wege
- 1273 - Bauflächen- und Stellen
- 0714 - Spitzahornreihe
- Lüftungsrohre

**Biotypen - Flächenbiotope**

Biocode	Biotypname
02153	Teiche und kleine Staugewässer, überwiegend bis vollständig verbaut
03200	ruderaler Aufwuchs
051601	Zierrasen mit locker stehenden Bäumen
051602	artenarmer Zier- und Parkrasen
05170	Triffluren mit locker stehenden Bäumen
0710212	Laubgehäusche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten, jüngere Bestände und Neupflanzungen
0715011	Sonntige Hecken, geschlossen, ältere Bestände (>10 Jahre), überwiegend heimische Gehölze
0715012	Sonntige Hecken, geschlossen, ältere Bestände (>10 Jahre), überwiegend nicht heimische Gehölze
0715013	Sonntige Hecken, geschlossen, ältere Bestände (>10 Jahre), überwiegend nicht heimische Gehölze
07142007100	Baumreihe lückig/flächige Laubgehäusche
071531	einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Baumarten
0715312	einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter
101714	Sportplatz hochverteigelt (Verteilungsbauart > 50 %)
10277	Hochbeete und Pflanzcontainer
12330	Gemeinbedarfflächen (Kindergärten, Schulen, Krankenhäuser etc.)
12500	Ver- und Entsorgungsflächen
12643	Parkplätze
12653	verkehrsgleicher Weg (Baustraße)
12654	verkehrsgleicher Weg (Baustraße)
12730	Bauflächen und -stellen

**Biotypen - Linienbiotope**

Biocode	Biotypname
07142011	Baumreihen, lückig, ältere Bestände (> 10 Jahre), überwiegend heimische Gehölze

**Liegenschaft WIE 11903 Rudower Str. 184 im Bezirk Neukölln / Gropiusstadt**  
Karte der Biotypen

Metdaten: 1:500 (DIN A3)  
Koordinatensystem: ETRS 1989 UTM Zone 32N

Kartierungslage:  
Biotypenkartierungen 112019 Altdörfliches Pfingstedt & 102002 erweitertes Pfingstedt, Dr. Stenhardt/Schmidt Planungsgesellschaft mbH  
Vermessungsplan (Stand: 03/2020)  
Geopoint Berlin / Digitale Anlage Urtopfplan 2019

Technische Bearbeitung: Ms. S. Hendrich/Lauffert, B. St. Marie Krallow

Stand: 21.04.2021

0 25 50 m

**Auftraggeber:**  
Gropius-Allianzgesellschaft  
Friedrichstr. 66  
10785 Berlin

**Auftragnehmer:**  
Dr. Stenhardt/Schmidt Planungsgesellschaft mbH  
Schönebergstr. 101, 10119 Berlin  
Tel.: 030 / 88 47 20 0  
Fax: 030 / 88 47 20 9  
Mail: stueck@stueck.de  
Web: www.stueck.de